

---

**HOTĂRÂREA NR. 206  
DIN 28.04.2022**

**privind vânzarea a 10 imobile construcții, edificate pe terenul în suprafață de 14.453 mp, reprezentând: Bazin, în suprafață construită la sol de 90 mp, nr cadastral 36277-C4, Bazin, în suprafață construită la sol de 89 mp, nr cadastral 36277-C5, Stație de compresoare sablare, în suprafață construită la sol de 58 mp, nr cadastral 36277-C8, Magazie, în suprafață construită la sol de 53 mp, nr cadastral 36277-C11, Cabină portar, în suprafață construită la sol de 12 mp, nr cadastral 36277-C16, Atelier cromare, în suprafață construită la sol de 199 mp, nr cadastral 36277-C22, Stație tr. electrica, în suprafață construită la sol de 65 mp, nr cadastral 36277-C26, Clădire, în suprafață construită la sol de 64 mp, nr cadastral 36277-C27, Clădire, în suprafață construită la sol de 200 mp, nr cadastral 36277-C28, Clădire, în suprafață construită la sol de 126 mp, nr cadastral 36277-C29, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în Reșița, str. Valea Țerovei, către S.C. PRODMEC S.R.L.**

Consiliul Local al municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 28.04.2022;

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr. 28871/26.04.2022 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat nr. 28872/26.04.2022, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local;

Văzând extrasul de CF nr. 36277, nr. Cadastral 36277;

Tinând seama de Fișele mijloacelor fixe, eliberate de Direcția Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;

Având în vedere Contractul de închiriere nr. R5857/29.05.2017, încheiat între municipiul Reșița și S.C. PRODMEC S.R.L., prelungit prin actul aditional nr. 64.607/10.08.2018;

Văzând adresa înregistrată la Registratura Generală a municipiului Reșița sub nr. 28.867/26.04.2022 prin care S.C. PRODMEC SRL solicită cumpărarea a 10 imobile construcții, edificate pe terenul în suprafață de 14.453 mp, reprezentând: Bazin, în suprafață construită la sol de 90 mp, nr cadastral 36277-C4, Bazin, în suprafață construită la sol de 89 mp, nr cadastral 36277-C5, Stație de compresoare sablare, în suprafață construită la sol de 58 mp, nr cadastral 36277-C8, Magazie, în suprafață construită la sol de 53 mp, nr cadastral 36277-C11, Cabină portar, în suprafață construită la sol de 12 mp, nr cadastral 36277-C16, Atelier cromare, în suprafață construită la sol de 199 mp, nr cadastral 36277-C22, Stație tr. electrica, în suprafață construită la sol de 65 mp, nr cadastral 36277-C26, Clădire, în suprafață construită la sol de 64 mp, nr cadastral 36277-C27, Clădire, în suprafață construită la sol de 200 mp, nr cadastral 36277-C28, Clădire, în suprafață construită la sol de 126 mp, nr cadastral 36277-C29, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în Reșița, str. Valea Țerovei;

Tinând seama de Raportul de evaluare nr. 21929/28.04.2022 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru 10 imobile construcții, edificate pe terenul în suprafață de 14.453 mp, reprezentând: Bazin, în suprafață construită la sol de 90 mp, nr cadastral 36277-C4, Bazin, în suprafață construită la sol de 89 mp, nr cadastral 36277-C5,



Stație de compresoare sablare, în suprafață construită la sol de 58 mp, nr cadastral 36277-C8, Magazie, în suprafață construită la sol de 53 mp, nr cadastral 36277-C11, Cabină portar, în suprafață construită la sol de 12 mp, nr cadastral 36277-C16, Atelier cromare, în suprafață construită la sol de 199 mp, nr cadastral 36277-C22, Stație tr. electrica, în suprafață construită la sol de 65 mp, nr cadastral 36277-C26, Clădire, în suprafață construită la sol de 64 mp, nr cadastral 36277-C27, Clădire, în suprafață construită la sol de 200 mp, nr cadastral 36277-C28, Clădire, în suprafață construită la sol de 126 mp, nr cadastral 36277-C29, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în Reșița, str. Valea Țerovei;

Având în vedere HCL nr. 145/2022 privind modificarea și completarea inventarului bunurilor de natura mijloacelor fixe care alcătuiesc domeniul privat al Municipiului Reșița și al celor care alcătuiesc domeniul privat al statului conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

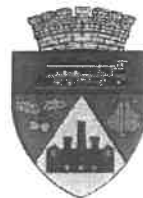
Având în vedere prevederile art. 555, art. 876 și art. 1730-1734 Noul Cod Civil;

În temeiul art. 108 lit. e, art. 129 alin. 2 lit. c) coroborat cu alin. 6, lit. b), art. 139 alin. 2, art. 196 alin. 1 lit. a), art. 197 alin. 1, alin. 2 și art. 199 alin. 1 și alin. 2, art. 240, art. 243 alin. 1 lit. a) art. 355 și art. 364 ale O.U.G. nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art.1-** Consiliul Local al municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 21929/28.04.2022 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile, pentru 10 imobile construcții, edificate pe terenul în suprafață de 14.453 mp, reprezentând: Bazin, în suprafață construită la sol de 90 mp, nr cadastral 36277-C4, Bazin, în suprafață construită la sol de 89 mp, nr cadastral 36277-C5, Stație de compresoare sablare, în suprafață construită la sol de 58 mp, nr cadastral 36277-C8, Magazie, în suprafață construită la sol de 53 mp, nr cadastral 36277-C11, Cabină portar, în suprafață construită la sol de 12 mp, nr cadastral 36277-C16, Atelier cromare, în suprafață construită la sol de 199 mp, nr cadastral 36277-C22, Stație tr. electrica, în suprafață construită la sol de 65 mp, nr cadastral 36277-C26, Clădire, în suprafață construită la sol de 64 mp, nr cadastral 36277-C27, Clădire, în suprafață construită la sol de 200 mp, nr cadastral 36277-C28, Clădire, în suprafață construită la sol de 126 mp, nr cadastral 36277-C29, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în Reșița, str. Valea Țerovei, cu prețul total de **29.783 euro** fără TVA, conform acestui raport de evaluare, fapt pentru care persoana autorizată Potocean Dorel Vasile răspunde personal, după caz civil sau penal, pentru exactitatea datelor și informațiilor cuprinse în acest raport de evaluare;

**Art. 2 -** (1) Se aprobă vânzarea a 10 imobile construcții, edificate pe terenul în suprafață de 14.453 mp, reprezentând: Bazin, în suprafață construită la sol de 90 mp, nr cadastral 36277-C4, Bazin, în suprafață construită la sol de 89 mp, nr cadastral 36277-C5, Stație de compresoare sablare, în suprafață construită la sol de 58 mp, nr cadastral 36277-C8, Magazie, în suprafață construită la sol de 53 mp, nr cadastral 36277-C11, Cabină portar, în suprafață construită la sol de 12 mp, nr cadastral 36277-C16, Atelier cromare, în suprafață



construită la sol de 199 mp, nr cadastral 36277-C22, Stație tr. electrica, în suprafață construită la sol de 65 mp, nr cadastral 36277-C26, Clădire, în suprafață construită la sol de 64 mp, nr cadastral 36277-C27, Clădire, în suprafață construită la sol de 200 mp, nr cadastral 36277-C28, Clădire, în suprafață construită la sol de 126 mp, nr cadastral 36277-C29, aflate în proprietatea privată a municipiului Reșița, situate administrativ în Reșița, str. Valea Țerovei, către S.C. PRODMEC S.R.L., la prețul total de **29.783 euro**, fără TVA, la cursul BNR din ziua efectuării plății, conform Raportului de evaluare nr. 21929/28.04.2022 întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel Vasile;

(2) Se aprobă posibilitatea efectuării plății în rate, cu plata unui avans de 20% din valoarea totală, iar diferența de bani să fie efectuată în 24 de rate lunare, la care se adaugă dobânda legală.

**Art. 3** - Se împuternicește Primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare-cumpărare încheiat în formă autentică.

**Art.4-** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița.

**Art. 5** – Prezenta hotărâre intră în vigoare la data comunicării.

**Art. 6** - Prezenta hotărâre se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane ;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat ;
- Direcției Urbanism;
- S.C. PRODMEC SRL.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Alexandru BORZA



CONTRAȘEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
Lucian Cornel BUCUR



## **RAPORT DE EVALUARE**

Proprietate imobiliara de tip: **Cladiri-Proprietate industriala**

Adresa:

Resita, CF 36277

Suprafata teren:

14453

Suprafata construita:

956

Numar nivele:

P

An PIF:

1980

Luna si anul elaborarii:

**28.04.2022**

Client:

**Primaria Resita**

Destinatarul lucrarii:

**Primaria Resita**

Numar solicitare prestari servicii:

**21929/28.04.2022**

**Elaborator:**

**ing. Potocean Dorel**

**ANEVAR 15514**

**EI, EMB, EPI, EIF**



# CUPRINS

- 1 Generalitati
  - 1.1 Data evaluarii
  - 1.2 Client
  - 1.3 Destinatarul lucrarii
- 2 Rezumatul evaluarii
- 3 Cadru de reglementare, baza si instructiunile evaluarii
- 4 Ipotezele si conditiile limitative , generale si specifice.
- 5 Etapa I  
Verificarea documentatiilor
- 6 Etapa II  
Inspectia la fata locului
- 7 Etapa III  
Elaborarea propriu zisa
- 8 Declaratia de conformitate

## Anexe:

- Anexa 1 Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei
- Anexa 2 Fisa de inregistrare a caracteristicilor terenului
- Anexa 4 Fotografiile bunului evaluat
- Anexa 7 Determinarea costului de reconstructie

### 1 Generalitati:

#### 1.1 Data evaluarii:

Data evaluarii se identifica cu data inspectiei la fata locului si reprezinta data la care sunt valabile concluziile lucrarii de evaluare respectiv:  
Cursul valutar la data 28.04.2022

28.04.2022

1 EUR= 4,9483 Lei  
1 USD= 4,5050 Lei

#### 1.2.Client:

Lucrarea de evaluare se elaboreaza la cererea:  
in calitate de client :

Primaria Resita  
Primaria Resita  
cu sediul in municipiul Resita, Piata 1 Decembrie 1918, numarul 1A.  
Judetul Caras-Severin, CP 320084  
Primaria Resita

#### 1.3 Destinatarul lucrarii:

Destinatarul prezentului raport de evaluare, este:

### 2 Rezumatul evaluarii:

| Rezumatul evaluarii:                           |                      |                |                                                                                                  |                                                                                       | Valori rezultate |                         |     |                        |     |
|------------------------------------------------|----------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|-----|------------------------|-----|
| Nr crt                                         | Scopul evaluarii     |                | Obiectul evaluarii                                                                               |                                                                                       | Proprietar       | Valoarea de piata (Vpp) |     | Din care Valoare teren |     |
|                                                |                      |                |                                                                                                  |                                                                                       |                  | Lei                     | EUR | Lei                    | EUR |
| A. Rezumatul evaluarii actuale, la data de:    |                      |                |                                                                                                  | 28.04.2022                                                                            |                  |                         |     |                        |     |
| 1                                              |                      |                | Cladiri-Proprietate industriala<br>Prestari servicii si depozitare<br>Adresa:<br>Resita CF 36277 | SC PRODMEC SA asupra terenului cota actiunii 1/1 Municipiul Resita - asupra cladintor | 143.900          | 29.783                  |     |                        |     |
| B. Istoria evaluarii acelorasi bunuri in banca |                      |                |                                                                                                  |                                                                                       |                  |                         |     |                        |     |
| 1                                              | Evaluare la data de: | nu se cunoaste |                                                                                                  | intocmita de                                                                          |                  |                         |     |                        |     |
| 1.1                                            |                      |                |                                                                                                  |                                                                                       |                  |                         |     |                        |     |

### 3 Cadrul de reglementare, baza si instructiunile evaluarii:

**Cadrul de reglementare:** Prezenta lucrare a fost intocmita cu respectarea prevederilor Procedurilor de elaborare a rapoartelor de evaluare ale ANEVAR in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare.

**Scopul evaluarii:** Determinarea valori de piata in vederea vanzarii-cumpararii bunurilor imobile, compensarea intre proprietati.

**Baza de evaluare** este Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat in cunoastinta de cauza, prudent si fara constrangere valoarea admisa in garantie, care este o valoare de vanzare fortata respectiv o valoare de piata realizabila in conditii speciale, determinata in cadrul raportului prin utilizarea urmatoarelor metode :

costurilor de inlocuire.

#### 4 Ipotezele si conditiile limitative, generale si specifice:

Raportul de evaluare este intocmit la cererea clientului, ca urmare a solicitarii acestuia.

Raportul de evaluare este valabil numai in ansamblul sau si nu pe parti, este confidential, nu poate fi utilizat de catre client, in alte scopuri decat cel pentru care a fost elaborat si nu poate fi dat publicitatii.

Evaluarea s-a bazat pe datele si informatiile provenite din actele si documentatiile puse la dispozitie de catre client, considerate a fi autentice, precum si pe baza datelor culese in urma inspectiei la fata locului.

Evaluatorul nu a verificat in mod special, autenticitatea actelor si documentatiilor prezentate si nu s-au efectuat alte investigatii privind statutul juridic al bunurilor evaluate.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici fizici si de alta natura, care pot aparea ulterior evaluarii si care pot modifica valoarea bunurilor, fata de opiniile si rezultatele prezentate in raportul de evaluare.

Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului terenului, sau dupa caz ale structurii constructiilor, care ar avea ca efect o valoare diferita de cea evaluata pe baza aspectelor constatate de catre evaluator, prin parcurgerea etapelor a-I-a si a-II-a ale procedurii de lucru pentru evaluare;

In cadrul evaluarii de fata

nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietatii si respectiv

nu au fost expertizate cladirile din punctul de vedere al structurii de rezistenta, considerand actele, datele si documentatiile puse la dispozitie de catre beneficiar ca fiind surse de incredere.

Relativ la problemele de mediu se apreciaza ca bunurile, evaluate individual, sunt in concordanta cu reglementarile privind mediul inconjurator si raportul de evaluare s-a intocmit in ipoteza ca nu exista contaminare.



Se presupune ca se pot obtine sau reinnoi toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte aprobari necesare pentru oricare utilizare potentiala pe care se bazeaza unele dintre metodele de evaluare aplicate in cadrul raportului.

Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu grantele si **nu exista nici o servitute.**

Se presupune ca proprietatea evaluata **este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice**

In baza actelor, datelor si documentatiilor puse la dispozitie de catre client, bunurile au fost considerate, in procesul evaluarii, ca fiind Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a bunurilor evaluate.

Se presupune ca utilizarea terenului si dupa caz a constructiilor corespunde cu grantele proprietatii.

## 5 Etapa I: verificarea documentelor

Conform documentatiilor prezentate bunul care face obiectul prezentei lucrari este:

|                                          |                                                  |                                 |                                                           |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Bunul propus:                            | Cladiri-Proprietate industrială                  |                                 |                                                           |
| Suprafata desfasurata luata in calcul:   | 956                                              | mp                              |                                                           |
| Regim inaltime:                          | P                                                |                                 |                                                           |
| Terenul aferent proprietatii :           | 14453                                            | mp                              |                                                           |
| Anul PIF:                                | 1980                                             |                                 |                                                           |
| Utilizare:                               | Prestari servicii si depozitare                  |                                 |                                                           |
| Adresa:                                  | Resita, CF 36277                                 |                                 |                                                           |
| Document de proprietate ( dupa caz):     | CF 36277                                         |                                 |                                                           |
| - pentru persoane juridice (suplimentar) |                                                  |                                 |                                                           |
| Proprietar actual:                       | SC PRODMEC SA asupra terenului, cota actuala 1/1 |                                 |                                                           |
|                                          | Municipiul Resita - asupra cladiriilor           |                                 |                                                           |
| CF / Numar cadastral:                    | CF 36277                                         |                                 |                                                           |
| A1.4                                     | 36277-C4                                         | Loc. Resita, Jud. Caras-Severin | S. construita la sol:90 mp; BAZIN                         |
| A1.5                                     | 36277-C5                                         | Loc. Resita, Jud. Caras-Severin | S. construita la sol:89 mp; BAZIN                         |
| A1.8                                     | 36277-C8                                         | Loc. Resita, Jud. Caras-Severin | S. construita la sol:98 mp; STATIE DE COMPRESORIE-SARLARE |
| A1.11                                    | 36277-C11                                        | Loc. Resita, Jud. Caras-Severin | S. construita la sol:93 mp; MAGAZIE                       |
| A1.16                                    | 36277-C16                                        | Loc. Resita, Jud. Caras-Severin | S. construita la sol:12 mp; CABINA PORTAR                 |
| A1.22                                    | 36277-C22                                        | Loc. Resita, Jud. Caras-Severin | S. construita la sol:199 mp; ATELIER CROMARE              |
| A1.26                                    | 36277-C26                                        | Loc. Resita, Jud. Caras-Severin | S. construita la sol:65 mp; ST.TR.ELECTRICA               |
| A1.27                                    | 36277-C27                                        | Loc. Resita, Jud. Caras-Severin | S. construita la sol:64 mp; CLADIRE                       |
| A1.28                                    | 36277-C28                                        | Loc. Resita, Jud. Caras-Severin | S. construita la sol:200 mp; CLADIRE                      |
| A1.29                                    | 36277-C29                                        | Loc. Resita, Jud. Caras-Severin | S. construita la sol:126 mp; CLADIRE                      |

Au fost puse la dispozitie de catre client si luate in considerare la elaborarea prezentului raport, urmatoarele documente

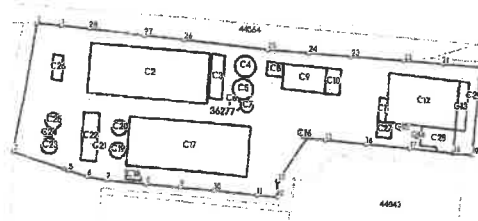
|                                            |                      |
|--------------------------------------------|----------------------|
| Document de proprietate:                   | CF 36277             |
| Carte funciara/Documentatie cadastrala:    | CF/nr.cad., CF 36277 |
| Relevuul bunului imobil (planuri, desene): | DA Relevu cadastral  |

In urma verificarii documentelor, de mai sus, se considera ca se poate trece la etapa urmatoare de elaborare a raportului de valoare.

## 6 Etapa II: inspectia la fata locului

Vizualizarea elementelor fizice ale proprietatii evaluate a fost efectuata de elaborator, impreuna cu clientul.

Rezultatele inspectiei la fata locului sint cuprinse in Anexa 1 "Fisa de inregistrare a caracteristicilor constructiei", Anexa 2 "Fisa de inregistrare caracteristici teren" si anexa 3 "Fotografii ale bunului evaluat"



### Prezentarea locatiei:

Proprietatea supusa evaluarii este situata intr-o zona al carei specific este industrial.

### Prezentarea problemelor de mediu:

- nu este cazul

### Situatia utilizarii actuale;

- o parte din cladiri sunt depozite temporare, o parte au utilizare industriala, dar majoritatea nu au o utilizare concreta momentan.

### Date de piata si sursele lor:

- publicatii de specialitate si adrese internet de specialitate

Cu aceasta ocazie s-a constatat concordanta datelor din actele si documentele puse la dispozitie de client (relevu, adresa, tip amplasare, regim de inaltime, tip constructiv) si situatia de pe teren.

In urma vizualizarii proprietatii, se considera ca bunurile sunt conforme si se poate trece la etapa urmatoare - evaluarea propriu zisa.



## CEA MAI BUNA UTILIZARE

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie „**principiul celei mai bune utilizări**”, care implică o utilizare legală, posibilă, și probabilă a proprietății imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea.

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost:

- permisibilitate legală
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

**Permisa legal** - în toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. În ceea ce privește închirierea unei proprietăți pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

**Fizic posibilă** - dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilităților publice (canalizare, apă, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau poate face scumpă) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsolurile s.a. De asemenea, condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare considerată mai bună.

**Fezabilă financiar** - toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiară, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scăzând din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piața atunci utilizarea este fezabilă.

**Maxim productivă** - dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piața pentru acea utilizare.

În conformitate cu elementele identificate în cadrul analizei de piață, prezentată anterior, se considera că pentru proprietatea descrisă cea mai bună utilizare este folosirea spațiului cu destinația actuală.

## EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Valoarea este o mărime extrinsecă a bunului la care se referă exprimând percepția persoanelor care constituie piața, asupra acestui bun.

Factorii economici independenți care participă la crearea valorii sunt:

- **-utilitatea** : abilitatea unui bun, sau a unui serviciu, de a satisface o cerere, necesitate sau dorință umană.
- **-raritatea** : oferta redusă prezentă sau anticipată a unui bun, relativ la cererea pentru el.

• **-puterea efectivă de cumpărare** : abilitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a achiziționa bunuri sau servicii cu bani sau echivalent.

Relațiile care creează valoarea sunt complexe, acestea schimbându-se odată cu modificarea factorilor care o influențează.

*In zona se pot identifica proprietăți similare supuse ofertei/ tranzacționării în vederea **închirierii**, din aceasta cauză se va*

## Abordarea prin costuri

**Abordarea prin costuri** se bazează pe **principiul substituției**, care arată că un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pe o proprietate imobiliară decât costul de a obține imediat un teren și o clădire cu o utilitate și atractivitate similară.

Prin metode de costuri se pot determina următoarele valori:

- costul de reconstrucție : -cost estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării, o copie (o replică exactă) a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, aceleași normative de producție, arhitectură și planuri și aceeași calitate de manoperă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.
- costul de înlocuire : -cost estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative de construcție, arhitectură și planuri actualizate.

## Metoda de randament - capitalizarea directă

## Premise generale

Proprietățile imobiliare care generează profituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element care influențează puternic proprietatea. Una din premisele de bază ale abordării investitoriale este relația direct proporțională dintre capacitatea beneficiarilor și valoarea unei proprietăți.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. Principiul abordării previzionale este fundamental pentru acest gen de metode.

**Capitalizarea directă** este o metoda de randament folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare al proprietății.

Câștigul luat în considerare este în mod curent cel prognozat pentru anul următor. Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut potențial, venit brut efectiv, venit net din operare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau clădiri.

**Rata de capitalizare** reprezintă relația dintre câștig și valoare, relația acceptată de piață și rezultă dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile.

Se va considera că rata de capitalizare sau multiplicatorul selectat va satisface un investitor mediu și că perspectivele unor câștiguri viitoare, peste capitalul investit, sunt suficiente de atractive și realizabile.

Orice interes într-o proprietate care generează un flux din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directă:

Valoarea =  $V_{\text{netoperational}} / \text{rata de capitalizare generală (factor de multiplicare)}$ .

În condiții normale de pe piață se anticipează obținerea unui profit datorat fie creșterii veniturilor rezultate din exploatarea imobilului, fie din re-vanzarea acestuia.

Argumentele care susțin această afirmație și justifică folosirea acestei metode sunt de natură previzională și de anticipare a schimbării:

- Valoarea și venitul ce s-ar obține prin închirierea proprietății se pot aprecia prin substituție cu alte proprietăți similare la care se cunoaște prețul, chiria sau randamentul;
- Proprietatea asupra activului da posibilitatea proprietarului să realizeze venituri din utilizarea lui pe toată durata de viață a proprietății.

#### Abordarea prin comparatii de piata

În abordarea prin comparația directă se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin analiza pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea supusă evaluării. În metoda comparației directe, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare, ori sunt contractate. În cazul de față pe piața imobiliară nu s-au identificat tranzacții pentru proprietăți similare suficiente și în consecință s-au utilizat propunerile de vânzare. Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea proprietății imobiliare.

## CONCLUZIE

Caracteristicile și informațiile necesare evaluării clădirii și terenului sunt prezentate, Anexa nr.1 și 2  
Caracteristicile comparabilelor pentru teren sunt prezentate în Anexa nr.3  
Calculul valorii de reconstrucție este prezentat în Anexa 7,

#### Rezultate obtinute

|             |            |             |
|-------------|------------|-------------|
| Crib C4=    | 47560 EUR  | 235342 Lei  |
| Crib C5=    | 47560 EUR  | 235342 Lei  |
| Crib C8=    | 16356 EUR  | 80932 Lei   |
| Crib C11=   | 25495 EUR  | 126158 Lei  |
| Crib C16=   | 7771 EUR   | 38454 Lei   |
| Crib C22=   | 36532 EUR  | 180769 Lei  |
| Crib C26=   | 18329 EUR  | 90700 Lei   |
| Crib C27=   | 13695 EUR  | 67765 Lei   |
| Crib C28=   | 60936 EUR  | 301529 Lei  |
| Crib C29=   | 34098 EUR  | 168728 Lei  |
| Crib total= | 213298 EUR | 1055461 Lei |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Crin C4=    | 3.308 EUR  | 15984 Lei  |
| Crin C5=    | 3.308 EUR  | 15984 Lei  |
| Crin C8=    | 3.637 EUR  | 17574 Lei  |
| Crin C11=   | 6.946 EUR  | 33561 Lei  |
| Crin C16=   | 2.117 EUR  | 10230 Lei  |
| Crin C22=   | 3.457 EUR  | 16703 Lei  |
| Crin C26=   | 6.056 EUR  | 29261 Lei  |
| Crin C27=   | 953 EUR    | 4603 Lei   |
| Crin C28=   | 4.239 EUR  | 20480 Lei  |
| Crin C29=   | 2.372 EUR  | 11460 Lei  |
| Crin total= | 29.783 EUR | 143900 Lei |

|         |        |     |         |     |
|---------|--------|-----|---------|-----|
| Vpcost= | 29.783 | EUR | 143.900 | Lei |
|---------|--------|-----|---------|-----|

Având în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea determinată prin cost. Clădirile sunt într-o stare dezastruoasă și prezintă un real pericol. Structura de bază este afectată. Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață a proprietății imobiliare este valoarea terenului. În opinia evaluatorului valoarea este de:

|      |         |     |
|------|---------|-----|
| Vpp= | 29.783  | EUR |
| Vpp= | 143.900 | LEI |

#### 8 Declarația de conformitate:

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectată de subsemnatul elaborator, membru titular ANEVAR nr 15514, inginer.

Ca elaborator declar ca evaluarea pe care o semnez a fost realizata în concordanta cu reglementarile procedurii de evaluare ale ANEVAR în conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, cu elementele constituite în baza de calcul, cu informațiile de piață stipulate mai sus, în ipotezele și cu limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar ca nu am nici o relație particulară cu clientul și ca nu am nici un interes actual sau viitor față de bunul evaluat.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau altor persoane care au interese legate de client sau de produsul evaluat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.



# ANEXA 1

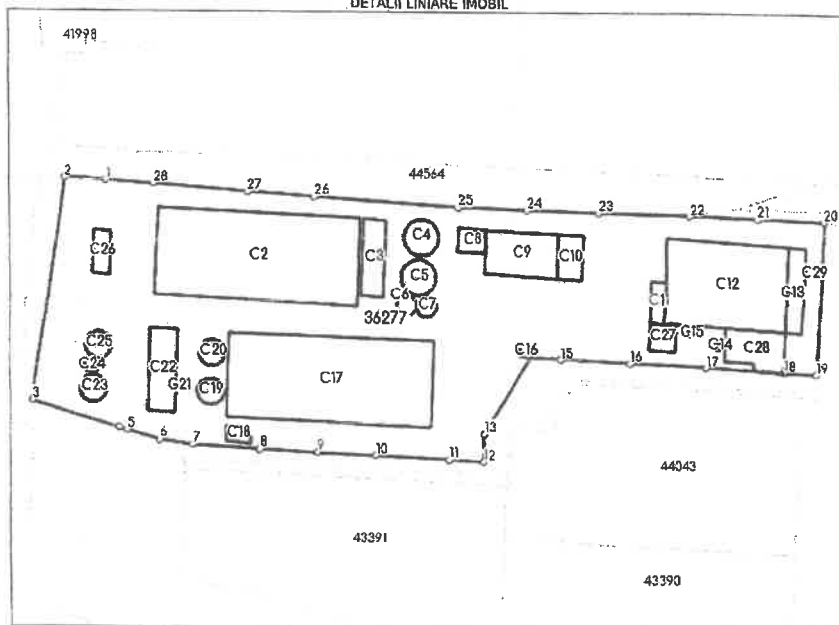
## Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent

### Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe            |
|--------------|-----------------|-----------------------------------|
| 36277        | 14.453          | Teren în suprafață de 14453,14 mp |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

### DETALII LINIARE IMOBIL



### Date referitoare la teren

| Nr. Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo  | Observații / Referințe |
|---------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|-----------|------------------------|
| 1       | curți construcții   | DA         | 14.453         | -     | -       | T.E.103/2 |                        |

### Date referitoare la construcții

| Crt   | Număr     | Destinație construcție               | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                                    |
|-------|-----------|--------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| A1.4  | 36277-C4  | construcții industriale și edilitare | 90           | Cu acte           | S. construita la sol:90 mp; BAZIN                         |
| A1.5  | 36277-C5  | construcții industriale și edilitare | 89           | Cu acte           | S. construita la sol:89 mp; BAZIN                         |
| A1.8  | 36277-C8  | construcții industriale și edilitare | 58           | Cu acte           | S. construita la sol:58 mp; STATIE DE COMPRESOARE-SABLARE |
| A1.11 | 36277-C11 | construcții industriale și edilitare | 53           | Cu acte           | S. construita la sol:53 mp; MAGAZIE                       |
| A1.16 | 36277-C16 | construcții industriale și edilitare | 12           | Cu acte           | S. construita la sol:12 mp; CABINA PORTAR                 |
| A1.22 | 36277-C22 | construcții industriale și edilitare | 199          | Cu acte           | S. construita la sol:199 mp; ATEUER CROMARE               |
| A1.26 | 36277-C26 | construcții industriale și edilitare | 65           | Cu acte           | S. construita la sol:65 mp; ST.TR.ELECTRICA               |
| A1.27 | 36277-C27 | construcții industriale și edilitare | 64           | Cu acte           | S. construita la sol:64 mp; CLADIRE                       |
| A1.28 | 36277-C28 | construcții industriale și edilitare | 200          | Cu acte           | S. construita la sol:200 mp; CLADIRE                      |
| A1.29 | 36277-C29 | construcții industriale și edilitare | 126          | Cu acte           | S. construita la sol:126 mp; CLADIRE                      |

## Page 4



**Anexa 1 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent**

**Tabel 1** – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (V<sub>pcost</sub>)

Proprietar :

SC PRODMEC SA asupra terenului, cota actuala 1/1

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Resita, CF 36277

Numărul cadastral:

CF 36277

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

14453 mp

Construcțiile proprietății:

**C5 Bazin**

| Nr. crt. | Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat                                                                                         | u.m. | Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate | Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului | Observații |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.       | <b>Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):</b>                                                         |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - denumire                                                                                                                                                    | -    | C5 Bazin                                                              |                                                                  |            |
|          | - utilizare                                                                                                                                                   | -    | Sala                                                                  | Sala                                                             |            |
|          | - an punere în funcțiune, PIF                                                                                                                                 | -    | 1980                                                                  |                                                                  |            |
|          | - cost de realizare brut, cunoscut al construcției (C <sub>rb</sub> ), la data PIF                                                                            | ROL  | nec.                                                                  |                                                                  |            |
|          | - regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)                                                                                                    | -    | P                                                                     |                                                                  |            |
|          | - arie utilă (Au)                                                                                                                                             |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - arie construită (Ac)                                                                                                                                        | m.p. | 89                                                                    |                                                                  |            |
|          | - arie desfășurată (Ad)                                                                                                                                       | m.p. | 89                                                                    |                                                                  |            |
| 2.       | <b>Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):</b>                                                              |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - structură de rezistență -infrastructura                                                                                                                     | -    |                                                                       | fundatii continue de beton                                       |            |
|          | -suprastructura                                                                                                                                               | -    |                                                                       | zidarie                                                          |            |
|          | - consolidări realizate                                                                                                                                       | -    |                                                                       | fara                                                             |            |
|          | - subsol sau subsol tehnic, demisol                                                                                                                           | -    |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | - înălțimile pe fiecare nivel                                                                                                                                 | m    |                                                                       | 3                                                                |            |
|          | - planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)                                                                                      | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale ș. a.)                                                                                                     | -    |                                                                       |                                                                  | lemn       |
|          | - pereți exteriori                                                                                                                                            | -    |                                                                       | BCA                                                              |            |
|          | - acoperis                                                                                                                                                    | -    |                                                                       |                                                                  | lemn       |
|          | - învelitoare                                                                                                                                                 | -    |                                                                       | tabla                                                            |            |
|          | - uși și ferestre exterioare                                                                                                                                  | -    |                                                                       | Pvc cu geam termopan                                             |            |
|          | - tamplarie interioara                                                                                                                                        | -    |                                                                       | lemn                                                             |            |
|          | - pereți despărțitori                                                                                                                                         | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ș. a. | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)          | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - instalații electrice de iluminat și forță                                                                                                                   | -    |                                                                       | stare satisfactoare                                              |            |
|          | - ascensoare                                                                                                                                                  | -    |                                                                       | NU                                                               |            |
|          | - alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)                                                                                      | -    |                                                                       | nu este cazul                                                    |            |
|          | - categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)                                                                                            | -    |                                                                       | Interioare                                                       |            |
|          | ● pentru pardoseli;                                                                                                                                           | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - spatii birouri;                                                                                                                                             | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - spatii depozitare                                                                                                                                           | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | ● pentru pereți;                                                                                                                                              | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - spatii birouri;                                                                                                                                             | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - spatii depozitare                                                                                                                                           | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | ● uși și ferestre interioare;                                                                                                                                 | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | ● alte finisaje interioare                                                                                                                                    | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură                                                    |      |                                                                       |                                                                  |            |
| 3.       | <b>Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):</b>                            |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | ● apa                                                                                                                                                         |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | ● canalizare                                                                                                                                                  |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | ● gaze                                                                                                                                                        |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | ● electricitate                                                                                                                                               |      |                                                                       | da                                                               |            |
|          | ● termoficare                                                                                                                                                 |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | ● telecomunicații                                                                                                                                             |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | - puț de adâncime                                                                                                                                             |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | - fosă septică                                                                                                                                                |      |                                                                       | nu                                                               |            |
| 4.       | - amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcuri)                                                                                 |      |                                                                       | platforme betonate                                               |            |
|          | - împrejurimile ale terenului proprietății (tip constructiv)                                                                                                  |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | ● lungime                                                                                                                                                     |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | ● latime                                                                                                                                                      |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | suprafata teren aferent                                                                                                                                       |      | 14453                                                                 |                                                                  |            |
|          | Alte facilitati                                                                                                                                               |      |                                                                       | drum de acces                                                    |            |









**Anexa 1 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent**

*Tabel 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (Vpcost)*

Proprietar :

SC PRODMEC SA asupra terenului, cota actuala 1/1

Amplasamentul proprietății / Adresa : Resita, CF 36277

Numărul cadastral: CF 36277

Suprafața terenului aferent proprietății (mp): 14453 mp

Construcțiile proprietății: **C11 Magazie**

| Nr. crt. | Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat                                                                                         | u.m. | Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate | Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului | Observații |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.       | <b>Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):</b>                                                         |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - denumire                                                                                                                                                    | -    | C11 Magazie                                                           | C11 Magazie                                                      |            |
|          | - utilizare                                                                                                                                                   | -    | C11 Magazie                                                           | C11 Magazie                                                      |            |
|          | - an punere în funcțiune, PIF                                                                                                                                 | -    | 1980                                                                  |                                                                  |            |
|          | - cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF                                                                                         | ROL  | nec.                                                                  |                                                                  |            |
|          | - regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)                                                                                                    | -    | P                                                                     |                                                                  |            |
|          | - arie utilă (Au)                                                                                                                                             |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - arie construită (Ac)                                                                                                                                        | m.p. | 53                                                                    |                                                                  |            |
|          | - arie desfășurată (Ad)                                                                                                                                       | m.p. | 53                                                                    |                                                                  |            |
| 2.       | <b>Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):</b>                                                              |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - structură de rezistență -infrastructura                                                                                                                     | -    |                                                                       | fundații continue de beton                                       |            |
|          | -suprastructura                                                                                                                                               | -    |                                                                       | zidarie                                                          |            |
|          | - consolidări realizate                                                                                                                                       | -    |                                                                       | fara                                                             |            |
|          | - subsol sau subsol tehnic, demisol                                                                                                                           | -    |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | - înălțimile pe fiecare nivel                                                                                                                                 | m    |                                                                       | 3                                                                |            |
|          | - planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)                                                                                      | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale ș. a.)                                                                                                     | -    |                                                                       |                                                                  | lemn       |
|          | - pereți exteriori                                                                                                                                            | -    |                                                                       | Caramida                                                         |            |
|          | - acoperis                                                                                                                                                    | -    |                                                                       | Panouri termoizolante                                            |            |
|          | - învelitoare                                                                                                                                                 | -    |                                                                       | tabla                                                            |            |
|          | - uși și ferestre exterioare                                                                                                                                  | -    |                                                                       | metal cu geam simplu                                             |            |
|          | - tamplarie interioara                                                                                                                                        | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - pereți despărțitori                                                                                                                                         | -    |                                                                       | nu este cazul                                                    |            |
|          | - instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ș. a. | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - sisteme de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)         | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - instalații electrice de iluminat și forță                                                                                                                   | -    |                                                                       | stare satisfacătoare                                             |            |
|          | - ascensoare                                                                                                                                                  | -    |                                                                       | NU                                                               |            |
|          | - alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)                                                                                      | -    |                                                                       | nu este cazul                                                    |            |
|          | - categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)                                                                                            | -    |                                                                       | Inferioare                                                       |            |
|          | • pentru pardoseli;                                                                                                                                           | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - spații birouri;                                                                                                                                             | -    |                                                                       | beton simplu                                                     |            |
|          | - spații depozitare                                                                                                                                           | -    |                                                                       | beton simplu                                                     |            |
|          | • pentru pereți;                                                                                                                                              | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - spații birouri;                                                                                                                                             | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - spații depozitare                                                                                                                                           | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | • uși și ferestre interioare;                                                                                                                                 | -    |                                                                       | lemn cu geam simplu                                              |            |
|          | • alte finisaje interioare                                                                                                                                    | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură                                                    |      |                                                                       | stare buna                                                       |            |
| 3.       | <b>Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):</b>                            |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | • apa                                                                                                                                                         |      |                                                                       | da                                                               |            |
|          | • canalizare                                                                                                                                                  |      |                                                                       | da                                                               |            |
|          | • gaze                                                                                                                                                        |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | • electricitate                                                                                                                                               |      |                                                                       | da                                                               |            |
|          | • termoficare                                                                                                                                                 |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | • telecomunicații                                                                                                                                             |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | - puț de adâncime                                                                                                                                             |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | - fosă septică                                                                                                                                                |      |                                                                       | nu                                                               |            |
| 4        | - amenajări ale terenului (alei, pavae, terase, platforme betonate, parări)                                                                                   |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - împrejurimile ale terenului proprietății (tip constructiv)                                                                                                  |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | • lungime                                                                                                                                                     |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | • latime                                                                                                                                                      |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | suprafata teren aferent                                                                                                                                       |      | 14453                                                                 |                                                                  |            |
|          | Alte facilitati                                                                                                                                               |      |                                                                       |                                                                  |            |





**Anexa 1 - Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent**

**Tabel 1 - Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (V<sub>pcost</sub>)**

Proprietar :

SC PRODMEC SA asupra terenului, cota actuala 1/1

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Resita, CF 36277

Numărul cadastral:

CF 36277

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

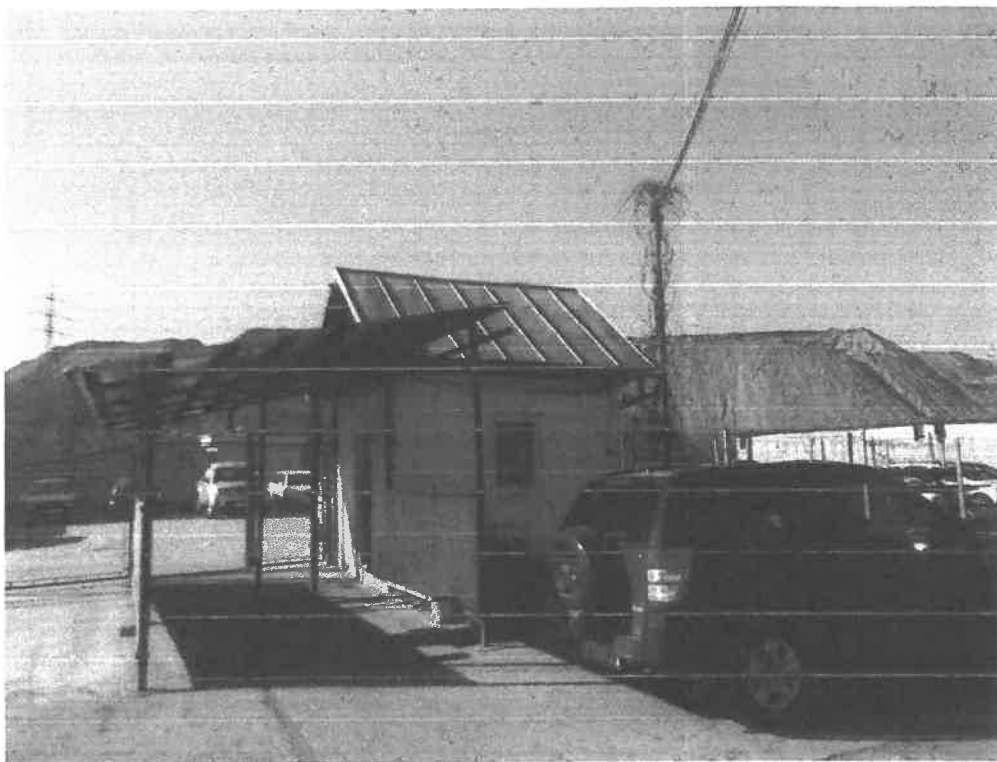
14453 mp

Construcțiile proprietății:

**C16 Cabina portar**

| Nr. crt. | Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat                                                                                         | u.m. | Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate | Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului | Observații |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.       | <b>Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):</b>                                                         |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - denumire                                                                                                                                                    | -    | C16 Cabina portar                                                     |                                                                  |            |
|          | - utilizare                                                                                                                                                   | -    | C16 Cabina portar                                                     | C16 Cabina portar                                                |            |
|          | - an punere în funcțiune, PIF                                                                                                                                 | -    | 1980                                                                  |                                                                  |            |
|          | - cost de realizare brut, cunoscut al construcției (C <sub>rb</sub> ), la data PIF                                                                            | ROL  | nec.                                                                  |                                                                  |            |
|          | - regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)                                                                                                    | -    | P                                                                     |                                                                  |            |
|          | - arie utilă (A <sub>u</sub> )                                                                                                                                |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - arie construită (A <sub>c</sub> )                                                                                                                           | m.p. | 12                                                                    |                                                                  |            |
|          | - arie desfășurată (A <sub>d</sub> )                                                                                                                          | m.p. | 12                                                                    |                                                                  |            |
| 2.       | <b>Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):</b>                                                              |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - structură de rezistență -infrastructura                                                                                                                     | -    | fundatii continue de beton                                            |                                                                  |            |
|          | -suprastructura                                                                                                                                               | -    | zidarie                                                               |                                                                  |            |
|          | - consolidări realizate                                                                                                                                       | -    | fara                                                                  |                                                                  |            |
|          | - subsol sau subsol tehnic, demisol                                                                                                                           | -    | nu                                                                    |                                                                  |            |
|          | - înălțimile pe fiecare nivel                                                                                                                                 | m    | 2,6                                                                   |                                                                  |            |
|          | - planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)                                                                                      | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale ș. a.)                                                                                                     | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - pereți exteriori                                                                                                                                            | -    | Caramida                                                              |                                                                  |            |
|          | - acoperis                                                                                                                                                    | -    | Panouri termoizolante                                                 |                                                                  |            |
|          | - învelitoare                                                                                                                                                 | -    | tabla                                                                 |                                                                  |            |
|          | - uși și ferestre exterioare                                                                                                                                  | -    | Pvc cu geam termopan                                                  |                                                                  |            |
|          | - tamplarie interioara                                                                                                                                        | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - pereți despărțitori                                                                                                                                         | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ș. a. | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - sisteme de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)         | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - instalații electrice de iluminat și forță                                                                                                                   | -    | stare satisfacatoare                                                  |                                                                  |            |
|          | - ascensoare                                                                                                                                                  | -    | NU                                                                    |                                                                  |            |
|          | - alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)                                                                                      | -    | nu este cazul                                                         |                                                                  |            |
|          | - categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)                                                                                            | -    | Inferioare                                                            |                                                                  |            |
|          | ● pentru pardoseli;                                                                                                                                           | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - spatii birouri;                                                                                                                                             | -    | beton simplu                                                          |                                                                  |            |
|          | - spatii depozitare                                                                                                                                           | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | ● pentru pereți;                                                                                                                                              | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - spatii birouri;                                                                                                                                             | -    | vopsea lavabila                                                       |                                                                  |            |
|          | - spatii depozitare                                                                                                                                           | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | ● uși și ferestre interioare;                                                                                                                                 | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | ● alte finisaje interioare                                                                                                                                    | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură                                                    |      | stare satisfacatoare                                                  |                                                                  |            |
| 3.       | <b>Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):</b>                            |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | ● apa                                                                                                                                                         |      | nu                                                                    |                                                                  |            |
|          | ● canalizare                                                                                                                                                  |      | nu                                                                    |                                                                  |            |
|          | ● gaze                                                                                                                                                        |      | nu                                                                    |                                                                  |            |
|          | ● electricitate                                                                                                                                               |      | da                                                                    |                                                                  |            |
|          | ● termoficare                                                                                                                                                 |      | nu                                                                    |                                                                  |            |
|          | ● telecomunicații                                                                                                                                             |      | nu                                                                    |                                                                  |            |
|          | - puț de adâncime                                                                                                                                             |      | nu                                                                    |                                                                  |            |
|          | - fosă septică                                                                                                                                                |      | nu                                                                    |                                                                  |            |
| 4        | - amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parări)                                                                                  |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - împrejurimii ale terenului proprietății (tip constructiv)                                                                                                   |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | ● lungime                                                                                                                                                     |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | ● latime                                                                                                                                                      |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | suprafata teren aferent                                                                                                                                       |      | 14453                                                                 |                                                                  |            |
|          | Alte facilitati                                                                                                                                               |      |                                                                       |                                                                  |            |





**Anexa 1 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent**

*Tabel 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (Vpcost)*  
 Proprietar : SC PRODMEC SA asupra terenului, cota actuala 1/1

Amplasamentul proprietății / Adresa : Resita, CF 36277

Numărul cadastral: CF 36277

Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

14453 mp

Construcțiile proprietății:

**C22 Atelier cromare**

| Nr. crt. | Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat                                                                                         | u.m. | Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate | Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului | Observații |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.       | <b>Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):</b>                                                         |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - denumire                                                                                                                                                    | -    | C22 Atelier cromare                                                   |                                                                  |            |
|          | - utilizare                                                                                                                                                   | -    | C22 Atelier cromare                                                   | C22 Atelier cromare                                              |            |
|          | - an punere în funcțiune, PIF                                                                                                                                 | -    | 1980                                                                  |                                                                  |            |
|          | - cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF                                                                                         | ROL  | nec.                                                                  |                                                                  |            |
|          | - regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)                                                                                                    | -    | P                                                                     |                                                                  |            |
|          | - arie utilă (Au)                                                                                                                                             |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - arie construită (Ac)                                                                                                                                        | m.p. | 199                                                                   |                                                                  |            |
|          | - arie desfășurată (Ad)                                                                                                                                       | m.p. | 199                                                                   |                                                                  |            |
| 2.       | <b>Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):</b>                                                              |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - structură de rezistență - infrastructura                                                                                                                    | -    |                                                                       | fundatii continue de beton                                       |            |
|          | - suprastructura                                                                                                                                              | -    |                                                                       | zidarie                                                          |            |
|          | - consolidări realizate                                                                                                                                       | -    |                                                                       | fara                                                             |            |
|          | - subsol sau subsol tehnic, demisol                                                                                                                           | -    |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | - înălțimile pe fiecare nivel                                                                                                                                 | m    |                                                                       | 5                                                                |            |
|          | - planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)                                                                                      | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale ș. a.)                                                                                                     | -    |                                                                       | planșeu din beton armat (tip terasa necirculabilă)               |            |
|          | - pereți exteriori                                                                                                                                            | -    |                                                                       | Caramida                                                         |            |
|          | - acoperis                                                                                                                                                    | -    |                                                                       | terasa                                                           |            |
|          | - învelitoare                                                                                                                                                 | -    |                                                                       | tabla                                                            |            |
|          | - uși și ferestre exterioare                                                                                                                                  | -    |                                                                       | metal cu geam simplu                                             |            |
|          | - tamplarie interioară                                                                                                                                        | -    |                                                                       | metal                                                            |            |
|          | - pereți despărțitori                                                                                                                                         | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ș. a. | -    |                                                                       | stare satisfacatoare                                             |            |
|          | - sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)          | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - instalații electrice de iluminat și forță                                                                                                                   | -    |                                                                       | stare satisfacatoare                                             | degradate  |
|          | - ascensoare                                                                                                                                                  | -    |                                                                       | NU                                                               |            |
|          | - alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)                                                                                      | -    |                                                                       | nu este cazul                                                    |            |
|          | - categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)                                                                                            | -    |                                                                       | inferioare                                                       |            |
|          | • pentru pardoseli;                                                                                                                                           | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - spații birouri;                                                                                                                                             | -    |                                                                       | beton simplu                                                     | degradat   |
|          | - spații depozitare                                                                                                                                           | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | • pentru pereți;                                                                                                                                              | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - spații birouri;                                                                                                                                             | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - spații depozitare                                                                                                                                           | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | • uși și ferestre interioare;                                                                                                                                 | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | • alte finisaje interioare                                                                                                                                    | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură                                                    |      |                                                                       |                                                                  | degradate  |
| 3.       | <b>Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):</b>                            |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | • apa                                                                                                                                                         |      |                                                                       | da                                                               |            |
|          | • canalizare                                                                                                                                                  |      |                                                                       | da                                                               |            |
|          | • gaze                                                                                                                                                        |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | • electricitate                                                                                                                                               |      |                                                                       | da                                                               |            |
|          | • termoficare                                                                                                                                                 |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | • telecomunicații                                                                                                                                             |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | - puț de adâncime                                                                                                                                             |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | - fosă septică                                                                                                                                                |      |                                                                       | nu                                                               |            |
| 4.       | - amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcuri)                                                                                 |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - împrejurimile ale terenului proprietății (tip constructiv)                                                                                                  |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | • lungime                                                                                                                                                     |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | • latime                                                                                                                                                      |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | suprafața teren aferent                                                                                                                                       |      | 14453                                                                 |                                                                  |            |
|          | Alte facilitati                                                                                                                                               |      |                                                                       |                                                                  |            |





**Anexa 1 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent**

**Tabel 1** – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (**Vpcost**)

Proprietar:

SC PRODMEC SA asupra terenului, cota actuala 1/1

Amplasamentul proprietății / Adresa:

Resita, CF 36277

Numărul cadastral:

CF 36277

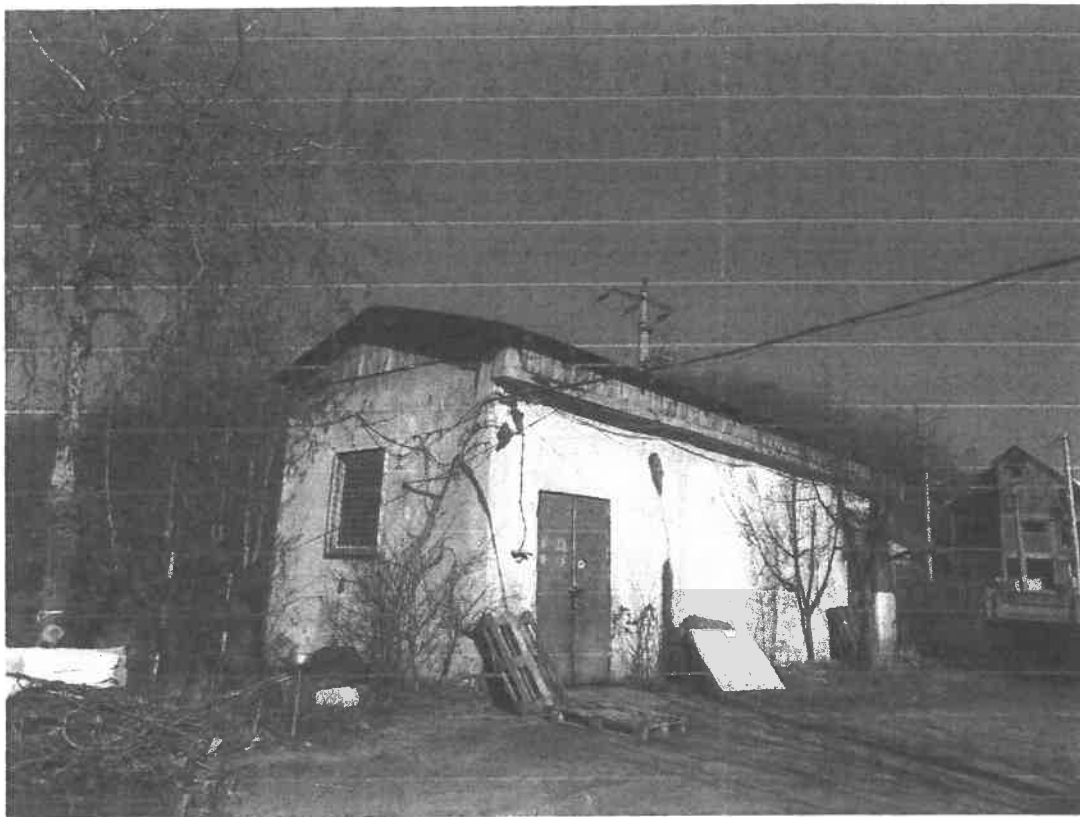
Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

14453 mp

Construcțiile proprietății:

**C26 Transformator electric**

| Nr. crt. | Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat                                                                                         | u.m. | Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate | Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului | Observații |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.       | <b>Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):</b>                                                         |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - denumire                                                                                                                                                    | -    | C26 Transformator electric                                            | C26 Transformator electric                                       |            |
|          | - utilizare                                                                                                                                                   | -    | C26 Transformator electric                                            | C26 Transformator electric                                       |            |
|          | - an punere în funcțiune, PIF                                                                                                                                 | -    | 1980                                                                  |                                                                  |            |
|          | - cost de realizare brut, cunoscut al construcției ( <b>Crb</b> ), la data PIF                                                                                | ROL  | nec.                                                                  |                                                                  |            |
|          | - regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)                                                                                                    | -    | P                                                                     |                                                                  |            |
|          | - arie utilă ( <b>Au</b> )                                                                                                                                    |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - arie construită ( <b>Ac</b> )                                                                                                                               | m.p. | 65                                                                    |                                                                  |            |
|          | - arie desfășurată ( <b>Ad</b> )                                                                                                                              | m.p. | 65                                                                    |                                                                  |            |
| 2.       | <b>Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):</b>                                                              |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - structură de rezistență -infrastructura                                                                                                                     | -    |                                                                       | fundatii continue de beton                                       |            |
|          | -suprastructura                                                                                                                                               | -    |                                                                       | zidarie                                                          |            |
|          | - consolidări realizate                                                                                                                                       | -    |                                                                       | fara                                                             |            |
|          | - subsol sau subsol tehnic, demisol                                                                                                                           | -    |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | - înălțimile pe fiecare nivel                                                                                                                                 | m    |                                                                       | 3,5                                                              |            |
|          | - planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.)                                                                                      | -    |                                                                       | nu este cazul                                                    |            |
|          | - planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.)                                                                                                     | -    |                                                                       | planșeu din beton armat ( tip terasa necirculabila)              |            |
|          | - pereți exteriori                                                                                                                                            | -    |                                                                       | Caramida                                                         |            |
|          | - acoperis                                                                                                                                                    | -    |                                                                       | Panouri termolizante                                             |            |
|          | - învelitoare                                                                                                                                                 | -    |                                                                       | tabla                                                            |            |
|          | - uși și ferestre exterioare                                                                                                                                  | -    |                                                                       | metal cu geam simplu                                             |            |
|          | - tamplarie interioara                                                                                                                                        | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - pereți despărțitori                                                                                                                                         | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ s. a. | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)          | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - instalații electrice de iluminat și forță                                                                                                                   | -    |                                                                       | stare satisfactoare                                              |            |
|          | - ascensoare                                                                                                                                                  | -    |                                                                       | NU                                                               |            |
|          | - alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare s. a.)                                                                                      | -    |                                                                       | nu este cazul                                                    |            |
|          | - categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)                                                                                            | -    |                                                                       | Inferioare                                                       |            |
|          | ● pentru pardoseli;                                                                                                                                           | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - spatii birouri;                                                                                                                                             | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - spatii depozitare                                                                                                                                           | -    |                                                                       | beton simplu                                                     |            |
|          | ● pentru pereți;                                                                                                                                              | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - spatii birouri;                                                                                                                                             | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - spatii depozitare                                                                                                                                           | -    |                                                                       | var                                                              |            |
|          | ● uși și ferestre interioare;                                                                                                                                 | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | ● alte finisaje interioare                                                                                                                                    | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură                                                    |      |                                                                       | stare satisfactoare                                              |            |
| 3.       | <b>Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):</b>                            |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | ● apa                                                                                                                                                         |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | ● canalizare                                                                                                                                                  |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | ● gaze                                                                                                                                                        |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | ● electricitate                                                                                                                                               |      |                                                                       | da                                                               |            |
|          | ● termoficare                                                                                                                                                 |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | ● telecomunicații                                                                                                                                             |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | - puț de adâncime                                                                                                                                             |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | - fosă septică                                                                                                                                                |      |                                                                       | nu                                                               |            |
| 4        | - amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parcuri)                                                                                 |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - împrejurimi ale terenului proprietății (tip constructiv)                                                                                                    |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | ● lungime                                                                                                                                                     |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | ● latime                                                                                                                                                      |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | suprafata teren aferent                                                                                                                                       |      | 14453                                                                 |                                                                  |            |
|          | Alte facilitati                                                                                                                                               |      |                                                                       |                                                                  |            |



**Anexa 1 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent**

**Tabel 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (Vpcost)**

Proprietar :

SC PRODMEC SA asupra terenului, cota actuala 1/1

Amplasamentul proprietății / Adresa :

Resita, CF 36277

Numărul cadastral:

CF 36277

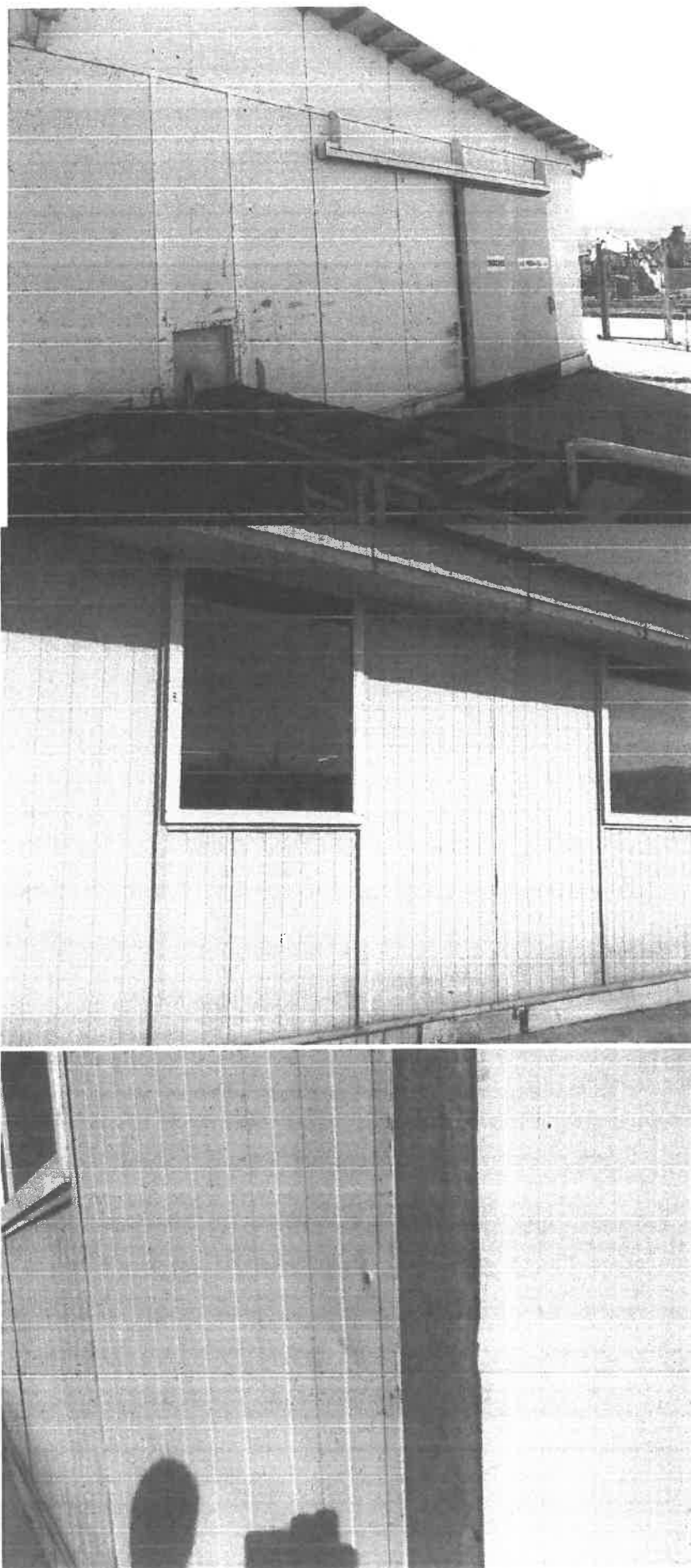
Suprafața terenului aferent proprietății (mp):

14453 mp

Construcțiile proprietății:

**C27 Cladire**

| Nr. crt. | Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat                                                                                         | u.m. | Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate | Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului | Observații         |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1.       | <b>Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):</b>                                                         |      |                                                                       |                                                                  |                    |
|          | - denumire                                                                                                                                                    | -    | C27 Cladire                                                           |                                                                  |                    |
|          | - utilizare                                                                                                                                                   | -    | C27 Cladire                                                           | Magazie                                                          |                    |
|          | - an punere în funcțiune, PIF                                                                                                                                 | -    | 1980                                                                  |                                                                  |                    |
|          | - cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF                                                                                         | ROL  | nec.                                                                  |                                                                  |                    |
|          | - regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)                                                                                                    | -    | P                                                                     |                                                                  |                    |
|          | - arie utilă (Au)                                                                                                                                             |      |                                                                       |                                                                  |                    |
|          | - arie construită (Ac)                                                                                                                                        | m.p. | 64                                                                    |                                                                  |                    |
|          | - arie desfășurată (Ad)                                                                                                                                       | m.p. | 64                                                                    |                                                                  |                    |
| 2.       | <b>Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):</b>                                                              |      |                                                                       |                                                                  |                    |
|          | - structură de rezistență -infrastructura                                                                                                                     | -    |                                                                       | fundatii continue de beton                                       |                    |
|          | -suprastructura                                                                                                                                               | -    |                                                                       | zidarie                                                          | panou termoizolant |
|          | - consolidări realizate                                                                                                                                       | -    |                                                                       | fara                                                             |                    |
|          | - subsol sau subsol tehnic, demisol                                                                                                                           | -    |                                                                       | nu                                                               |                    |
|          | - înălțimile pe fiecare nivel                                                                                                                                 | m    |                                                                       | 2,6                                                              |                    |
|          | - planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)                                                                                      | -    |                                                                       |                                                                  | fara               |
|          | - planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale ș. a.)                                                                                                     | -    |                                                                       |                                                                  | lemn               |
|          | - pereți exteriori                                                                                                                                            | -    |                                                                       | Panouri termoizolante tip "Rompan"                               |                    |
|          | - acoperis                                                                                                                                                    | -    |                                                                       |                                                                  | lemn               |
|          | - învelitoare                                                                                                                                                 | -    |                                                                       | tabla                                                            |                    |
|          | - uși și ferestre exterioare                                                                                                                                  | -    |                                                                       | Pvc cu geam termopan                                             |                    |
|          | - tamplarie interioara                                                                                                                                        | -    |                                                                       |                                                                  | fara               |
|          | - pereți despărțitori                                                                                                                                         | -    |                                                                       |                                                                  | fara               |
|          | - instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ș. a. | -    |                                                                       |                                                                  | fara               |
|          | - sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)          | -    |                                                                       |                                                                  | fara               |
|          | - instalații electrice de iluminat și forță                                                                                                                   | -    |                                                                       | stare satisfacatoare                                             |                    |
|          | - ascensoare                                                                                                                                                  | -    |                                                                       | NU                                                               |                    |
|          | - alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)                                                                                      | -    |                                                                       | nu este cazul                                                    |                    |
|          | - categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)                                                                                            | -    |                                                                       | inferioare                                                       |                    |
|          | • pentru pardoseli;                                                                                                                                           | -    |                                                                       |                                                                  |                    |
|          | - spații birouri;                                                                                                                                             |      |                                                                       |                                                                  |                    |
|          | - spații depozitare                                                                                                                                           |      |                                                                       | beton simplu                                                     |                    |
|          | • pentru pereți;                                                                                                                                              | -    |                                                                       |                                                                  |                    |
|          | - spații birouri;                                                                                                                                             |      |                                                                       | var                                                              |                    |
|          | - spații depozitare                                                                                                                                           |      |                                                                       | var                                                              |                    |
|          | • uși și ferestre interioare;                                                                                                                                 | -    |                                                                       |                                                                  | fara               |
|          | • alte finisaje interioare                                                                                                                                    | -    |                                                                       |                                                                  |                    |
|          | - mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură                                                    |      |                                                                       | stare satisfacatoare                                             |                    |
| 3.       | <b>Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):</b>                            |      |                                                                       |                                                                  |                    |
|          | • apa                                                                                                                                                         |      |                                                                       | nu                                                               |                    |
|          | • canalizare                                                                                                                                                  |      |                                                                       | nu                                                               |                    |
|          | • gaze                                                                                                                                                        |      |                                                                       | nu                                                               |                    |
|          | • electricitate                                                                                                                                               |      |                                                                       | da                                                               |                    |
|          | • termoficare                                                                                                                                                 |      |                                                                       | nu                                                               |                    |
|          | • telecomunicații                                                                                                                                             |      |                                                                       | nu                                                               |                    |
|          | - puț de adâncime                                                                                                                                             |      |                                                                       | nu                                                               |                    |
|          | - fosă septică                                                                                                                                                |      |                                                                       | nu                                                               |                    |
| 4        | - amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parări)                                                                                  |      |                                                                       |                                                                  |                    |
|          | - împrejurimi ale terenului proprietății (tip constructiv)                                                                                                    |      |                                                                       |                                                                  |                    |
|          | • lungime                                                                                                                                                     |      |                                                                       |                                                                  |                    |
|          | • latime                                                                                                                                                      |      |                                                                       |                                                                  |                    |
|          | suprafața teren aferent                                                                                                                                       |      | 14453                                                                 |                                                                  |                    |
|          | Alte facilitati                                                                                                                                               |      |                                                                       |                                                                  |                    |



**Anexa 1 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent**

*Tabel 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (Vpccost)*

Proprietar :

SC PRODMEC SA asupra terenului, cota actuala 1/1

Amplasamentul proprietății / Adresa : Resita, CF 36277

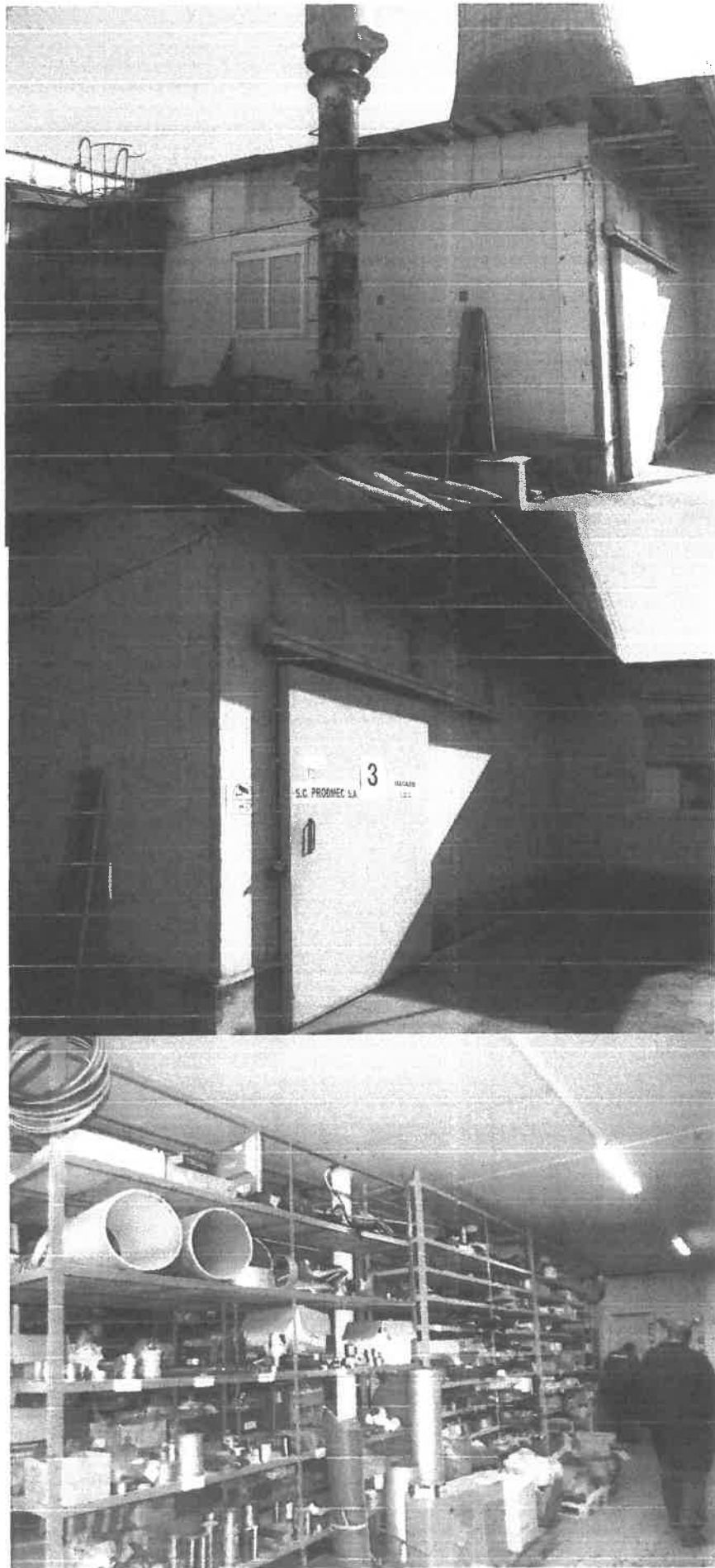
Numărul cadastral: CF 36277

Suprafața terenului aferent proprietății (mp): 14453 mp

Construcțiile proprietății: **C28 Cladire**

| Nr. crt. | Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat                                                                                         | u.m. | 28          | Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului | Observații |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.       | <b>Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):</b>                                                         |      |             |                                                                  |            |
|          | - denumire                                                                                                                                                    | -    | C28 Cladire |                                                                  |            |
|          | - utilizare                                                                                                                                                   | -    | C28 Cladire | Magazie                                                          |            |
|          | - an punere în funcțiune, PIF                                                                                                                                 | -    | 1980        |                                                                  |            |
|          | - cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF                                                                                         | ROL  | rec.        |                                                                  |            |
|          | - regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)                                                                                                    | -    | P           |                                                                  |            |
|          | - arie utilă (Au)                                                                                                                                             |      |             |                                                                  |            |
|          | - arie construită (Ac)                                                                                                                                        | m.p. | 200         |                                                                  |            |
|          | - arie desfășurată (Ad)                                                                                                                                       | m.p. | 200         |                                                                  |            |
| 2.       | <b>Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):</b>                                                              |      |             |                                                                  |            |
|          | - structură de rezistență -infrastructura                                                                                                                     | -    |             | fundații continue de beton                                       |            |
|          | -suprastructura                                                                                                                                               | -    |             | zidarie                                                          |            |
|          | - consolidări realizate                                                                                                                                       | -    |             | fara                                                             |            |
|          | - subsol sau subsol tehnic, demisol                                                                                                                           | -    |             | nu                                                               |            |
|          | - înălțimile pe fiecare nivel                                                                                                                                 | m    |             | 2.6                                                              |            |
|          | - planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale ș. a.)                                                                                      | -    |             | nu este cazul                                                    |            |
|          | - planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale ș. a.)                                                                                                     | -    |             | planșeu din beton armat ( tip terasa neirculabila)               |            |
|          | - pereți exteriori                                                                                                                                            | -    |             | Panouri termoizolante tip "Rompan"                               |            |
|          | - acoperis                                                                                                                                                    | -    |             | Panouri termoizolante                                            |            |
|          | - învelitoare                                                                                                                                                 | -    |             | tabla                                                            |            |
|          | - uși și ferestre exterioare                                                                                                                                  | -    |             | Pvc cu geam termopan                                             |            |
|          | - tamplarie interioara                                                                                                                                        | -    |             |                                                                  | fara       |
|          | - pereți despărțitori                                                                                                                                         | -    |             |                                                                  | fara       |
|          | - instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ș. a. | -    |             |                                                                  | fara       |
|          | - sistem de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)          | -    |             |                                                                  | fara       |
|          | - instalații electrice de iluminat și forță                                                                                                                   | -    |             | stare satisfacatoare                                             |            |
|          | - ascensoare                                                                                                                                                  | -    |             | NU                                                               |            |
|          | - alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)                                                                                      | -    |             | nu este cazul                                                    |            |
|          | - categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)                                                                                            | -    |             | Inferioare                                                       |            |
|          | • pentru pardoseli;                                                                                                                                           | -    |             |                                                                  |            |
|          | - spații birouri;                                                                                                                                             |      |             |                                                                  |            |
|          | - spații depozitare                                                                                                                                           |      |             | beton simplu                                                     |            |
|          | • pentru pereți;                                                                                                                                              | -    |             |                                                                  |            |
|          | - spații birouri;                                                                                                                                             |      |             |                                                                  |            |
|          | - spații depozitare                                                                                                                                           |      |             | var                                                              |            |
|          | • uși și ferestre interioare;                                                                                                                                 | -    |             |                                                                  | fara       |
|          | • alte finisaje interioare                                                                                                                                    | -    |             |                                                                  |            |
|          | - mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură                                                    |      |             | stare satisfacatoare                                             |            |
| 3.       | <b>Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):</b>                            |      |             |                                                                  |            |
|          | • apa                                                                                                                                                         |      |             | nu                                                               |            |
|          | • canalizare                                                                                                                                                  |      |             | nu                                                               |            |
|          | • gaze                                                                                                                                                        |      |             | nu                                                               |            |
|          | • electricitate                                                                                                                                               |      |             | da                                                               |            |
|          | • termoficare                                                                                                                                                 |      |             | nu                                                               |            |
|          | • telecomunicații                                                                                                                                             |      |             | nu                                                               |            |
|          | - puț de adâncime                                                                                                                                             |      |             | nu                                                               |            |
|          | - fosă septică                                                                                                                                                |      |             | nu                                                               |            |
| 4        | - amenajări ale terenului (alei, pavaje, terase, platforme betonate, parări)                                                                                  |      |             |                                                                  |            |
|          | - împrejurimile ale terenului proprietății (tip constructiv)                                                                                                  |      |             |                                                                  |            |
|          | • lungime                                                                                                                                                     |      |             |                                                                  |            |
|          | • latime                                                                                                                                                      |      |             |                                                                  |            |
|          | suprafața teren aferent                                                                                                                                       |      | 14453       |                                                                  |            |
|          | Alte facilitati                                                                                                                                               |      |             |                                                                  |            |





**Anexa 1 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: construcție și teren aferent**

*Tabel 1 – Caracteristici și informații privind proprietatea de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acesteia și pentru aplicarea metodelor bazate pe costuri, la determinarea valorii totale a proprietății de evaluat, obținută printr-o metodă bazată pe costuri (V<sub>pcost</sub>)*

Proprietar :

SC PRODMEC SA asupra terenului, cota actuala 1/1

Amplasamentul proprietății / Adresa : Resita, CF 36277

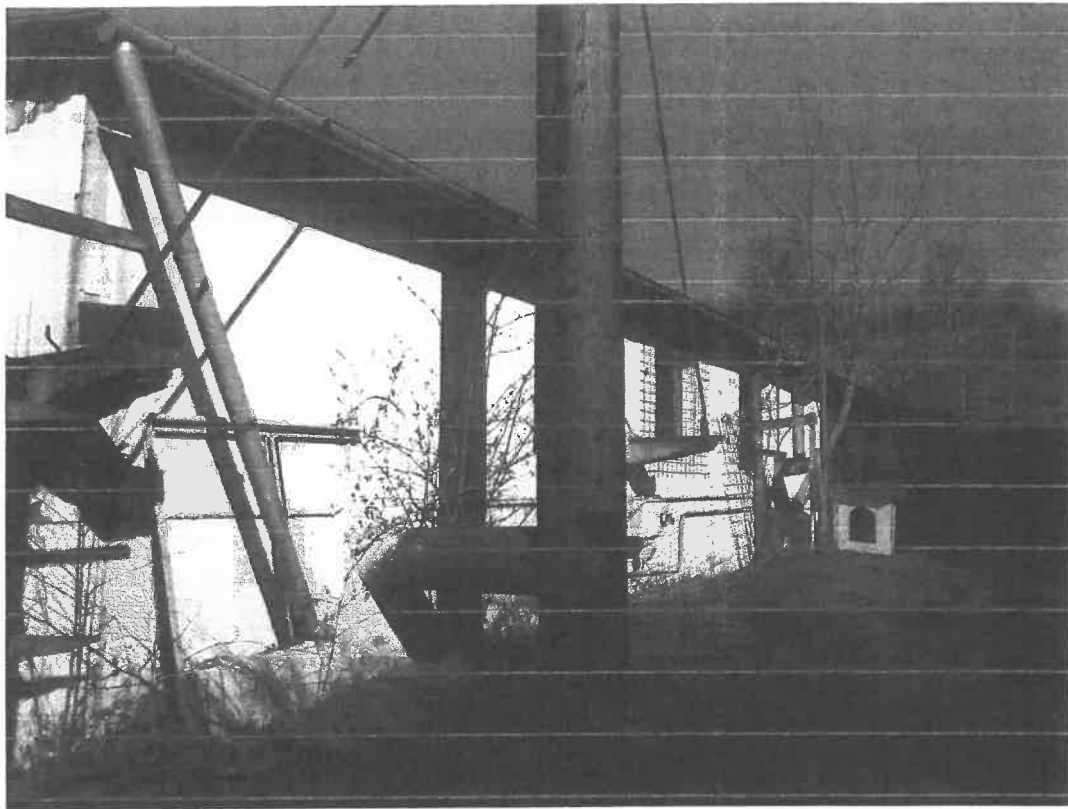
Numărul cadastral: CF 36277

Suprafața terenului aferent proprietății (mp): 14453 mp

Construcțiile proprietății: **C29 Cladire**

| Nr. crt. | Caracteristici și informații necesare privind proprietatea de evaluat                                                                                         | u.m. | Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate | Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului | Observații |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------|
| 1.       | <b>Definirea și caracteristicile generale ale construcției în ansamblu (inițială și extinderile):</b>                                                         |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - denumire                                                                                                                                                    | -    | C29 Cladire                                                           |                                                                  |            |
|          | - utilizare                                                                                                                                                   | -    | C29 Cladire                                                           | atelier extindere                                                |            |
|          | - an punere în funcțiune, PIF                                                                                                                                 | -    | 1980                                                                  |                                                                  |            |
|          | - cost de realizare brut, cunoscut al construcției (Crb), la data PIF                                                                                         | ROL  | nec.                                                                  |                                                                  |            |
|          | - regim înălțime (subsol/demisol, parter, etaje, mansardă)                                                                                                    | -    | P                                                                     |                                                                  |            |
|          | - arie utilă (Au)                                                                                                                                             |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - arie construită (Ac)                                                                                                                                        | m.p. | 126                                                                   |                                                                  |            |
|          | - arie desfășurată (Ad)                                                                                                                                       | m.p. | 126                                                                   |                                                                  |            |
| 2.       | <b>Descrierea construcției în ansamblu, starea tehnică (inițială și extinderile ulterioare):</b>                                                              |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - structură de rezistență -infrastructura                                                                                                                     | -    |                                                                       | fundatii continue de beton                                       |            |
|          | -suprastructura                                                                                                                                               | -    |                                                                       | zidarie                                                          |            |
|          | - consolidări realizate                                                                                                                                       | -    |                                                                       | fara                                                             |            |
|          | - subsol sau subsol tehnic, demisol                                                                                                                           | -    |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | - înălțimile pe fiecare nivel                                                                                                                                 | m    |                                                                       | 3,2                                                              |            |
|          | - planșee intermediare, totale sau parțiale (structură, materiale s. a.)                                                                                      | -    |                                                                       | nu este cazul                                                    |            |
|          | - planșeu peste ultimul etaj (structură, materiale s. a.)                                                                                                     | -    |                                                                       | planșeu din beton armat ( tip terasa necirculabilă)              |            |
|          | - pereți exteriori                                                                                                                                            | -    |                                                                       | Caramida                                                         |            |
|          | - acoperis                                                                                                                                                    | -    |                                                                       | Panouri termoizolante                                            |            |
|          | - învelitoare                                                                                                                                                 | -    |                                                                       | tabla                                                            |            |
|          | - uși și ferestre exterioare                                                                                                                                  | -    |                                                                       | Pvc cu geam termopan                                             |            |
|          | - tamplarie interioara                                                                                                                                        | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - pereți despărțitori                                                                                                                                         | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - instalații interioare purtătoare de apă, instalații sanitare (apă rece, caldă, menajeră, canalizare), sursa lor (tară, import), nivelul lor calitativ ș. a. | -    |                                                                       |                                                                  | degradate  |
|          | - sisteme de încălzire (termoficare, centrală proprie, cu calorifere din fontă sau din aluminiu, sobe, combustibilul, sau alte mijloace de încălzire)         | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | - instalații electrice de iluminat și forță                                                                                                                   | -    |                                                                       |                                                                  | degradate  |
|          | - ascensoare                                                                                                                                                  | -    |                                                                       | NU                                                               |            |
|          | - alte instalații (aer condiționat, stingere incendii, securizare ș. a.)                                                                                      | -    |                                                                       | nu este cazul                                                    |            |
|          | - categoria finisajelor interioare (normale, superioare, lux etc.)                                                                                            | -    |                                                                       | inferioare                                                       |            |
|          | • pentru pardoseli;                                                                                                                                           | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - spații birouri;                                                                                                                                             | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - spații depozitare                                                                                                                                           | -    |                                                                       | beton simplu                                                     |            |
|          | • pentru pereți;                                                                                                                                              | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - spații birouri;                                                                                                                                             | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - spații depozitare                                                                                                                                           | -    |                                                                       | var                                                              |            |
|          | • uși și ferestre interioare;                                                                                                                                 | -    |                                                                       |                                                                  | fara       |
|          | • alte finisaje interioare                                                                                                                                    | -    |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - mediul de folosință și starea tehnică generală a construcției, în vederea determinării gradului de uzură                                                    |      |                                                                       | stare satisfactoare                                              |            |
| 3.       | <b>Rețele exterioare în cadrul proprietății, amenajări teren și împrejurimile proprietății (inițiale și extinderi ulterioare):</b>                            |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | • apa                                                                                                                                                         |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | • canalizare                                                                                                                                                  |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | • gaze                                                                                                                                                        |      |                                                                       | da                                                               |            |
|          | • electricitate                                                                                                                                               |      |                                                                       | da                                                               |            |
|          | • termoficare                                                                                                                                                 |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | • telecomunicații                                                                                                                                             |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | - puț de adâncime                                                                                                                                             |      |                                                                       | nu                                                               |            |
|          | - fosă septică                                                                                                                                                |      |                                                                       | nu                                                               |            |
| 4.       | - amenajări ale terenului (alei, pavae, terase, platforme betonate, parări)                                                                                   |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | - împrejurimii ale terenului proprietății (tip constructiv)                                                                                                   |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | • lungime                                                                                                                                                     |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | • latime                                                                                                                                                      |      |                                                                       |                                                                  |            |
|          | suprafața teren aferent                                                                                                                                       |      | 14453                                                                 |                                                                  |            |
|          | Alte facilitati                                                                                                                                               |      |                                                                       |                                                                  |            |





**Anexa 2 – Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip: Teren intravilan**

*Tabel 1 - Caracteristici și informații privind terenul intravilan de evaluat, necesare pentru identificarea, caracterizarea generală a acestuia*

| Proprietar:                                                |                                                                                                                      | SC PRODMEC SA asupra terenului, cota |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Amplasamentul proprietății/Adresa:                         |                                                                                                                      | Resita, CF 36277                     |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
| Numărul cadastral și al parcelei:                          |                                                                                                                      | CF 36277                             |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
| Suprafața terenului (propr. integrală, sau cotă indiviză): |                                                                                                                      | 14.453,00 [mp]                       |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
| Nr. crt.                                                   | Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat                                                     | u.m.                                 | Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate | Valori și caracteristici verificate la inspecția la fața locului | Observații privind corespondența între înscrisuri și datele verificate la fața locului |
| <b>1.</b>                                                  | <b>Amplasamentul terenului de evaluat</b>                                                                            |                                      |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
|                                                            | - categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori)                                           |                                      | Resita                                                                | II C                                                             |                                                                                        |
|                                                            | - zona de amplasare în cadrul localității                                                                            |                                      | Periferica                                                            |                                                                  |                                                                                        |
| <b>2.</b>                                                  | <b>Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:</b>                                    |                                      |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
|                                                            | - distanța la rețelele de apă (pentru                                                                                | m.                                   |                                                                       | adiacentă                                                        |                                                                                        |
|                                                            | - distanța la rețelele de canal                                                                                      | m.                                   |                                                                       | adiacentă                                                        |                                                                                        |
|                                                            | - distanța la rețeaua de gaze                                                                                        | m.                                   |                                                                       | adiacentă                                                        |                                                                                        |
|                                                            | - distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)                                                                    | m.                                   |                                                                       | adiacentă                                                        |                                                                                        |
|                                                            | - distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)                                                                      | m.                                   |                                                                       | >500                                                             |                                                                                        |
|                                                            | - distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)                                                                 | m.                                   |                                                                       | >500                                                             |                                                                                        |
| <b>3.</b>                                                  | <b>Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat (pentru determinarea lui D):</b>                           |                                      |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
|                                                            | - pavat cu asfalt, beton sau pavele                                                                                  |                                      |                                                                       | pavat cu asfalt, beton sau pavele                                |                                                                                        |
|                                                            | - pavat cu bolovani de rau                                                                                           | -                                    |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
|                                                            | pavat cu balast                                                                                                      |                                      |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
| <b>4.</b>                                                  | <b>Dimensiunile și forma terenului de evaluat (pentru determinarea lui B):</b>                                       |                                      |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
|                                                            | - geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)                             |                                      |                                                                       | neregulată                                                       |                                                                                        |
|                                                            | - lungime                                                                                                            | m.                                   |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
|                                                            | - lățime                                                                                                             | m.                                   |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
|                                                            | - raport între deschiderea la stradă și adâncime                                                                     |                                      |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
|                                                            | - condiții potențiale de organizare                                                                                  |                                      |                                                                       | favorabile<br>(1/4, 1/5)                                         |                                                                                        |
| <b>5.</b>                                                  | <b>Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau existentă a</b>            |                                      |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |
|                                                            | - constructibil                                                                                                      |                                      | X                                                                     |                                                                  |                                                                                        |
|                                                            | - constructibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică |                                      |                                                                       |                                                                  |                                                                                        |



|     |                                                                                                                                                             |           |                 |                       |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|-----------------------|
| 6.  | <b>Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru</b>                                                       |           |                 |                       |
|     | - dezolant                                                                                                                                                  |           |                 |                       |
|     | - civilizat                                                                                                                                                 |           | X               |                       |
|     | - deosebit de favorabil                                                                                                                                     |           |                 |                       |
| 7.  | <b>Gradul de poluare a zonei cu factori , se apreciază gravitatea fenomenului (pentru determinarea lui P):</b>                                              |           |                 |                       |
|     | - sonori (industriali, de circulație aeriană, feroviară, rutieră ș. a.)                                                                                     |           |                 |                       |
|     | - gazoși                                                                                                                                                    |           |                 |                       |
|     | - lichizi                                                                                                                                                   |           |                 |                       |
|     | - solizi                                                                                                                                                    |           |                 |                       |
|     | - mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)                                                                                                    |           |                 |                       |
| 8.  | <b>Accesul terenului la rețelele de transport (pentru determinarea lui A):</b>                                                                              |           |                 |                       |
|     | - rutier (adiacent)                                                                                                                                         |           | X               |                       |
|     | - feroviar ( până la 2 km față de stație)                                                                                                                   |           |                 |                       |
|     | - fluvial ( până la 5 km față de port)                                                                                                                      |           |                 |                       |
|     | -maritim ( până la 10 km față de port)                                                                                                                      |           |                 |                       |
|     | -aerian ( până la 10 km față de aeroport)                                                                                                                   |           |                 |                       |
| 9.  | <b>Ponderea suprafeței construibile a terenului - POT</b>                                                                                                   | %         |                 | Construibil peste 60% |
| 10. | <b>Caracteristicile geotehnice ale terenului (pentru determinarea lui F):</b>                                                                               |           |                 |                       |
|     | - construibil normal                                                                                                                                        |           | X               |                       |
|     | - construibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ș. a.)                                        |           |                 |                       |
| 11. | <b>Gradul seismic al zonei -grade Mercalli</b>                                                                                                              |           | 7,5             |                       |
| 12. | <b>Regimul de înălțime construibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)</b>                                                                             | nr. etaje | P+1.....3 etaje |                       |
| 13. | <b>Perspectiva socială sau urbanistică a zonei (pentru determinarea lui Cr):</b>                                                                            |           |                 |                       |
|     | - fără probleme deosebite sociale sau urbanistice                                                                                                           |           | X               |                       |
|     | - localități cu mono-industrie mare                                                                                                                         |           |                 |                       |
|     | - localități cu șomaj ridicat                                                                                                                               |           |                 |                       |
|     | - localități cu poluare deosebită a întregii zone                                                                                                           |           |                 |                       |
|     | - localități cu tendințe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului                                                                                 |           |                 |                       |
| 14. | <b>Utilizarea potențială sau existentă a construcțiilor de pe teren, prevăzută în PUG (pentru determinarea lui U, în corelare cu poziția 1 de mai sus):</b> |           |                 |                       |
|     | - locuințe;                                                                                                                                                 |           | X               |                       |
|     | - comerț, birouri;                                                                                                                                          |           | X               |                       |
|     | - prestări servicii;                                                                                                                                        |           | X               |                       |
|     | - spații industriale, depozite.                                                                                                                             |           |                 |                       |
| 15. | <b>Alte caracteristici sau informații despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanță în procesul de evaluare</b>                                   |           |                 |                       |
|     | Terenul are acces direct la strada și are o formă regulată. Distanța până la strada este mică. Terenul este dotat cu toate utilitățile.                     |           |                 |                       |



# ANEXA 7

Pentru determinarea costului de reconstrucție se va utiliza Catalogul , " Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire- Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale " editat de IROVAL BUCUREȘTI 2010; indici de actualizare aug.2021-iul.2022

## Date referitoare la construcții

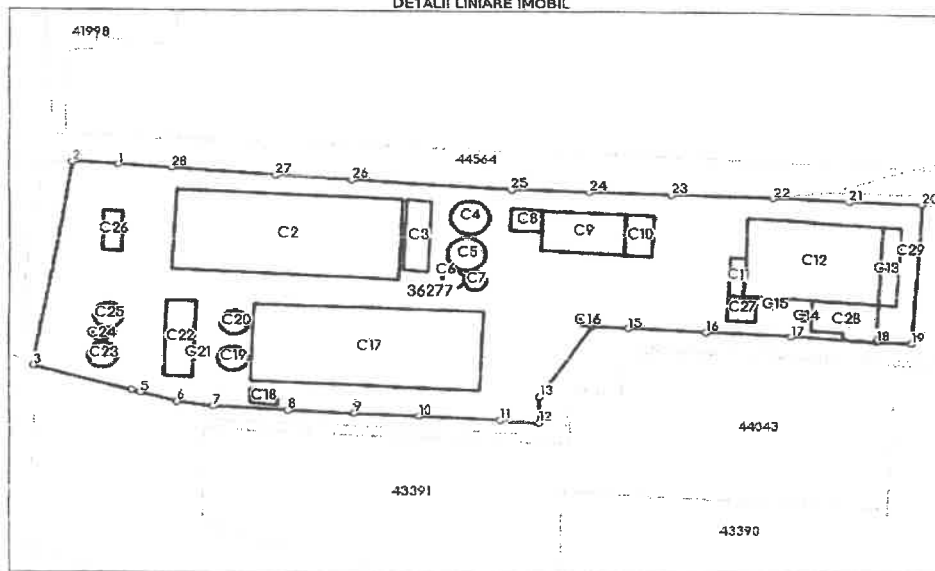
| Crt   | Număr     | Destinație construcție               | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                                    |
|-------|-----------|--------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|
| A1.4  | 36277-C4  | construcții industriale și edilitare | 90           | Cu acte           | S. construită la sol:90 mp; BAZIN                         |
| A1.5  | 36277-C5  | construcții industriale și edilitare | 89           | Cu acte           | S. construită la sol:89 mp; BAZIN                         |
| A1.8  | 36277-C8  | construcții industriale și edilitare | 58           | Cu acte           | S. construită la sol:58 mp; STATIE DE COMPRESOARE-SABLARE |
| A1.11 | 36277-C11 | construcții industriale și edilitare | 53           | Cu acte           | S. construită la sol:53 mp; MAGAZIE                       |
| A1.16 | 36277-C16 | construcții industriale și edilitare | 12           | Cu acte           | S. construită la sol:12 mp; CABINA PORTAR                 |
| A1.22 | 36277-C22 | construcții industriale și edilitare | 199          | Cu acte           | S. construită la sol:199 mp; ATELIER CROMARE              |
| A1.26 | 36277-C26 | construcții industriale și edilitare | 65           | Cu acte           | S. construită la sol:65 mp; ST.TR.ELECTRICA               |
| A1.27 | 36277-C27 | construcții industriale și edilitare | 64           | Cu acte           | S. construită la sol:64 mp; CLADIRE                       |
| A1.28 | 36277-C28 | construcții industriale și edilitare | 200          | Cu acte           | S. construită la sol:200 mp; CLADIRE                      |
| A1.29 | 36277-C29 | construcții industriale și edilitare | 126          | Cu acte           | S. construită la sol:126 mp; CLADIRE                      |

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe            |
|--------------|-----------------|-----------------------------------|
| 36277        | 14.453          | Teren în suprafața de 14453,14 mp |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

### DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo  | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|-----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 14.453         | -     | -       | T.E.103/2 |                        |



## ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Clădire cu destinația specială - pag. 197

2. Indici de actualizare aug.2021-iul.2022 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C4 Bazin)"

|                                  |                         |                     |         |
|----------------------------------|-------------------------|---------------------|---------|
| Denumire obiectiv:               | C4 Bazin                | An construire       | 1980    |
| Adresă obiectiv:                 | CF 36277                | Subgrupa clădire    |         |
| Locaș Judet / Sector:            | Resita                  | Structura           | zidarie |
| Data evaluării:                  | 28.04.2022              | Mediu de folosință  | normal  |
| Suprafața construită             | Sc (mp) = ESTIMATA 90,0 | Grad seismic loc.   | VII     |
| Suprafața utilă                  | Su (mp) =               | Regim înălțime      | P       |
| Suprafața desfășurată construită | Sdc (mp) = 90,0         | Înălțime interioară | 2,60    |



| Nr. Crt. | Denumire / Simbol | Suprafață Sc / Sdc (mp) | Cost catalog (Lei/mp) | Total cost (LEI) | Coef. corecție distanță de transport | Coef. corecție manoperă | Cost total (Lei) |
|----------|-------------------|-------------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------|
|          |                   | A                       | B                     | C=AxB            | D                                    | E                       | F=CxDxE          |
|          |                   |                         |                       |                  | 1,000                                | 1,000                   |                  |

## Suprastructură / Structură

|       |            |     |           |           |       |       |           |
|-------|------------|-----|-----------|-----------|-------|-------|-----------|
| 1     | REZPAS1200 | 1,0 | 280.056,4 | 280.056,4 | 1,000 | 1,000 | 280.056,4 |
| 2     |            |     |           | 0,0       | 1,000 | 1,000 | 0,0       |
| Total |            |     |           |           |       |       | 280.056,4 |

## Finisaj interior

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Instalații electrice

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Instalații sanitare

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Instalații de încălzire și ventilație

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Învelișuri

|       |  |  |       |     |       |       |     |
|-------|--|--|-------|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  | 677,0 | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |       | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |       |     |       |       | 0,0 |

|                                    |  |  |  |  |  |  |           |
|------------------------------------|--|--|--|--|--|--|-----------|
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)      |  |  |  |  |  |  | 280.056,4 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)   |  |  |  |  |  |  | 3.111,7   |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)    |  |  |  |  |  |  | 235.341,5 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP) |  |  |  |  |  |  | 2.614,9   |



## STABILIREA DEPRECIERII TOTALE

Depreciere fizica:

43,4%

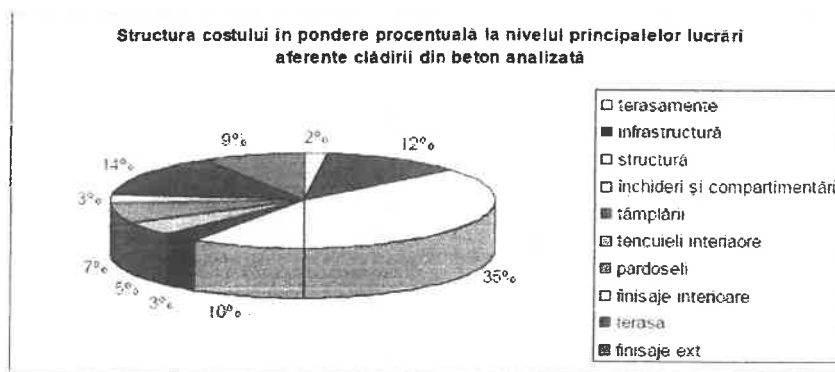
1.135

\*Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evaluarii"

|                                                       |                     |                         |
|-------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| Grupa constructii:                                    | 1                   | Constructii             |
| Subgrupa:                                             | 1.1                 | Constructii industriale |
| Cod clasificare:                                      | 1.1.1.a             |                         |
| Structura:                                            | beton               |                         |
| Mediu de folosinta:                                   | normal              |                         |
| Stare tehnica:                                        | slaba               |                         |
| Vechime cladire de evaluat (ani)                      | 42                  |                         |
| Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.1 |                     |                         |
|                                                       | <b>varsta (ani)</b> | <b>uzura (%)</b>        |
| minim                                                 | 40                  | 41%                     |
| maxim                                                 | 45                  | 47%                     |
| <b>Grad uzura calculat (%)</b>                        | <b>43,4%</b>        |                         |
| <b>Depreciere functionala:</b>                        | <b>88%</b>          | <b>1.302</b>            |
| <b>Depreciere economica:</b>                          | <b>0%</b>           | <b>0</b>                |
| <b>Depreciere totala:</b>                             |                     | <b>2.437</b>            |
| <b>VALOAREA CLADIRE</b>                               |                     | <b>Lei/mp 178</b>       |
|                                                       |                     | <b>Euro 3.308</b>       |
|                                                       |                     | <b>Lei 15.984</b>       |

## NOTA:

In conformitate cu Analiza costului unui obiect de constructie in variante constructive autor Asist. Drd. Ing. Stoian Marina, Universitatea Tehnica Bucuresti, structura costului in ponderea procentuala la nivelul lucrarilor aferente cladirilor pentru structura de baza este de 12%. Aceasta se reflecta pentru situatia analizata intr-o depreciere functionala de 88%. Lucrarile ulterioare efectuate conform Autorizatiei de Construire 46/14.04.2021 de catre PRODMEC SA nu fac obiectul actualei evaluari.



## Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

| Componenta       | Sd (mp)     | An pif                 | Varsta / Vechime (ani) | Contributia componentei la Vef |
|------------------|-------------|------------------------|------------------------|--------------------------------|
| cladire initiala | 90,0        | 1980                   | 42                     | 42,00                          |
| modernizare 1 -  |             |                        |                        | -                              |
| modernizare 2 -  |             | 0                      |                        | -                              |
| <b>Total</b>     | <b>90,0</b> | <b>Varsta efectiva</b> |                        | <b>42,00</b>                   |



## ABORDAREA PRIN COST

**Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:**

1. Catalogoale "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Clădire cu destinația specială - pag. 197  
2. Indici de actualizare aug.2021-iul.2022 pentru cataloagele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fisa "Prezentarea datelor (C5 Bazin)"

|                                 |                    |                    |                     |      |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|------|
| Denumire obiectiv:              | C5 Bazin           | An construire      | 1980                |      |
| Adresă obiectiv:                | CF 36277           | Subgrupa cladire   |                     |      |
| Localitate / Judet / Sector:    | Resita             | Structura          | zidarie             |      |
| Data evaluării:                 | 28.04.2022         | Mediu de folosinta | normal              |      |
| Suprafata construită            | Sc (mp) = ESTIMATA | 89,0               | Grad seismic loc.   | VII  |
| Suprafata utila                 | Su (mp) =          |                    | Regim inaltime      | P    |
| Suprafata desfasurat construită | Sdc (mp) =         | 89,0               | Inaltime interioara | 2,60 |



| Istoric  |                   |                               |                          |                     |                                               |                            |                     |
|----------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Nr. Crt. | Denumire / Simbol | Suprafață<br>Sc / Sdc<br>(mp) | Cost catalog<br>(Lei/mp) | Total cost<br>(LEI) | Coef.<br>corecție<br>distanță de<br>transport | Coef. corecție<br>manoperă | Cost total<br>(Lei) |
|          |                   | A                             | B                        | C=AxB               | D                                             | E                          | F=CxDxE             |
|          |                   |                               |                          |                     | 1,000                                         | 1,000                      |                     |
|          |                   |                               |                          |                     |                                               |                            |                     |

**Suprastructură / Structură**

|       |            |     |           |           |       |       |           |
|-------|------------|-----|-----------|-----------|-------|-------|-----------|
| 1     | REZPASI200 | 1,0 | 280.056,4 | 280.056,4 | 1,000 | 1,000 | 280.056,4 |
| 2     |            |     |           | 0,0       | 1,000 | 1,000 | 0,0       |
| Total |            |     |           |           |       |       | 280.056,4 |

### Finisaj interior

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Instalații electrice

|       |  |  |      |     |       |       |     |
|-------|--|--|------|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  | 96,3 | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |      | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |      |     |       |       | 0,0 |

## Instalații sanitare

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Instalații de încălzire și ventilație

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Investitori

|       |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |     |       |       | 0,0 |

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)      | 280.056,4 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)   | 3.146,7   |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)    | 235.341,5 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP) | 2.644,3   |

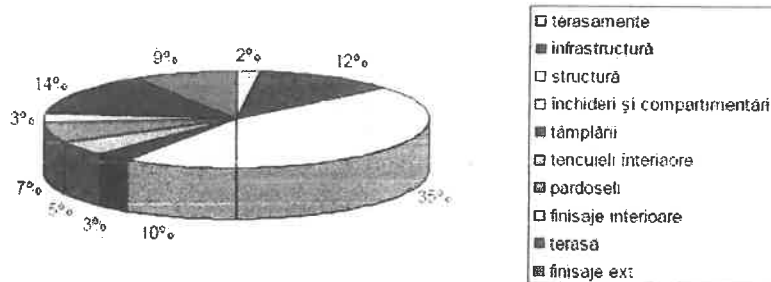


| STABILIREA DEPRECIERII TOTALE                                                                                                                                                        |                     |                         |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|--------|
| Depreciere fizica:                                                                                                                                                                   |                     | 43,4%                   | 1.148  |
| *Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea depreciarii fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii" |                     |                         |        |
| Grupa constructii:                                                                                                                                                                   | 1                   | Constructii             |        |
| Subgrupa:                                                                                                                                                                            | 1.1                 | Constructii industriale |        |
| Cod clasificare:                                                                                                                                                                     | 1.1.1.a             |                         |        |
| Structura:                                                                                                                                                                           | Beton               |                         |        |
| Mediu de folosinta:                                                                                                                                                                  | normal              |                         |        |
| Stare tehnica:                                                                                                                                                                       | slaba               |                         |        |
| Vechime cladire de evaluat (ani)                                                                                                                                                     | 42                  |                         |        |
| Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.1                                                                                                                                |                     |                         |        |
|                                                                                                                                                                                      | <u>varsta (ani)</u> | <u>uzura (%)</u>        |        |
| minim                                                                                                                                                                                | 40                  | 41%                     |        |
| maxim                                                                                                                                                                                | 45                  | 47%                     |        |
| Grad uzura calculat (%)                                                                                                                                                              | 43,4%               |                         |        |
| Depreciere functionala:                                                                                                                                                              |                     | 88%                     | 1.317  |
| Depreciere economica:                                                                                                                                                                |                     | 0%                      | 0      |
| Depreciere totala:                                                                                                                                                                   |                     |                         | 2.465  |
| VALOAREA CLADIRE                                                                                                                                                                     |                     | Lei/mp                  | 180    |
|                                                                                                                                                                                      |                     | Euro                    | 3.308  |
|                                                                                                                                                                                      |                     | Lei                     | 15.984 |

## NOTA:

In conformitate cu Analiza costului unui obiect de constructie in variante constructive autor Asist. Drd. Ing. Stoian Marina, Universitatea Tehnica Bucuresti, structura costului in ponderea procentuala la nivelul lucrarilor aferente cladirilor pentru structura de baza este de 12%. Aceasta se reflecta pentru situatia analizata intr-o depreciere functionala de 88%. Lucrarile ulterioare efectuate conform Autorizatiei de Construire 46/14.04.2021 de catre PRODMEC SA nu fac obiectul actualei evaluari.

Structura costului in pondere procentuala la nivelul principalelor lucrari aferente cladirii din beton analizata



## Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

| Componenta       | Sd (mp) | An pif          | Varsta / Vechime (ani) | Contributia componentei la Vef |
|------------------|---------|-----------------|------------------------|--------------------------------|
| cladire initiala | 89,0    | 1980            | 42                     | 42,00                          |
| modernizare 1 -  |         |                 |                        | -                              |
| modernizare 2 -  |         | 0               |                        | -                              |
| Total            | 89,0    | Varsta efectiva |                        | 42,00                          |



## ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Clădire cu destinația specială - pag 90

2. Indici de actualizare aug.2021-iul.2022 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C8 Sala compresoare sablare)"

|                                  |                                  |                     |         |
|----------------------------------|----------------------------------|---------------------|---------|
| Denumire obiectiv:               | C8 Stație de compresoare-sablare | An construire       | 1980    |
| Adresă obiectiv:                 | CF 36277                         | Subgrupa clădire    |         |
| Loca / Județ / Sector:           | Resita                           | Structura           | zidarie |
| Data evaluării:                  | 28.04.2022                       | Mediu de folosință  | normal  |
| Suprafața construită             | Sc (mp) = ESTIMATA 58,0          | Grad seismic loc.   | VII     |
| Suprafața utilă                  | Su (mp) =                        | Regim înălțime      | P       |
| Suprafața desfășurată construită | Sdc (mp) = 58,0                  | Înălțime interioară | 2,60    |



| Nr. Crt. | Denumire / Simbol | Suprafață Sc / Sdc (mp) | Cost catalog (Lei/mp) | Total cost (LEI) | Coef. corecție distanță de transport | Coef. corecție manoperă | Cost total (Lei) |
|----------|-------------------|-------------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------|
|          |                   | A                       | B                     | C=AxB            | D                                    | E                       | F=CxDxE          |
|          |                   |                         |                       |                  | 1,000                                | 1,000                   |                  |

## Suprastructură / Structură

|       |         |      |         |          |       |       |          |
|-------|---------|------|---------|----------|-------|-------|----------|
| 1     | 7SCLDP1 | 58,0 | 1.030,1 | 59.745,8 | 1,000 | 1,000 | 59.745,8 |
| 2     |         |      |         | 0,0      | 1,000 | 1,000 | 0,0      |
| Total |         |      |         |          |       |       | 59.745,8 |

## Finisaj interior

|       |           |      |       |          |       |       |          |
|-------|-----------|------|-------|----------|-------|-------|----------|
| 1     | FINSCLDP1 | 58,0 | 534,1 | 30.977,8 | 1,000 | 1,000 | 30.977,8 |
| 2     |           |      |       | 0,0      | 1,000 | 1,000 | 0,0      |
| Total |           |      |       |          |       |       | 30.977,8 |
| Total |           |      |       |          |       |       | 0,0      |

## Instalații electrice

|       |          |      |      |         |       |       |         |
|-------|----------|------|------|---------|-------|-------|---------|
| 1     | ELSCLDP1 | 58,0 | 96,3 | 5.585,4 | 1,000 | 1,000 | 5.585,4 |
| 2     |          |      |      | 0,0     | 1,000 | 1,000 | 0,0     |
| Total |          |      |      |         |       |       | 5.585,4 |

## Instalații sanitare

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Instalații de încălzire și ventilație

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Învelișuri

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)      | 96.309,0 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)   | 1.660,5  |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)    | 80.931,9 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP) | 1.395,4  |

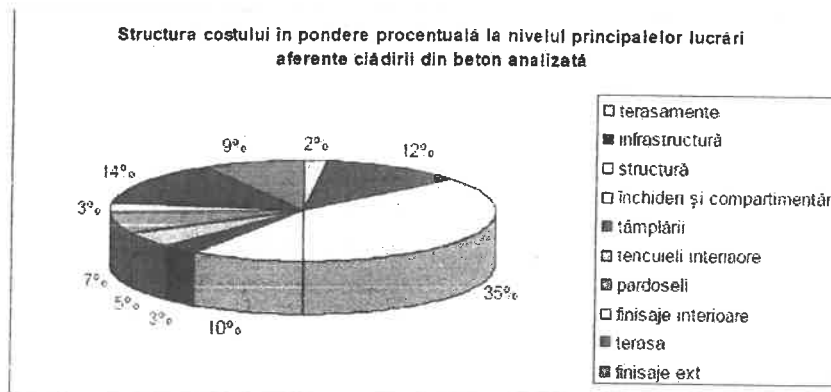


Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

| STABILIREA DEPRECIERII TOTALE                                                                                                                                                        |                     |                                             |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|--------|
| Depreciere fizica:                                                                                                                                                                   |                     | 53,8%                                       | 751    |
| "Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea depreciarii fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii" |                     |                                             |        |
| Grupa constructii:                                                                                                                                                                   | 1                   | Constructii de locuinte si social-culturale |        |
| Subgrupa:                                                                                                                                                                            | 1.1                 | Constructii industriale                     |        |
| Cod clasificare:                                                                                                                                                                     | 1.1.1.a             |                                             |        |
| Structura:                                                                                                                                                                           | zidarie             |                                             |        |
| Mediu de folosinta:                                                                                                                                                                  | agresiv             | vibratii                                    |        |
| Stare tehnica:                                                                                                                                                                       | buna                |                                             |        |
| Vechime cladire de evaluat (ani)                                                                                                                                                     | 42                  |                                             |        |
| Incadrare interval uzuri (Anexa 2<br>din GEV 500 - Tab.1                                                                                                                             |                     |                                             |        |
|                                                                                                                                                                                      | <u>varsta (ani)</u> | <u>uzura (%)</u>                            |        |
| minim                                                                                                                                                                                | 40                  | 51%                                         |        |
| maxim                                                                                                                                                                                | 45                  | 58%                                         |        |
| Grad uzura calculat (%)                                                                                                                                                              |                     | 53,8%                                       |        |
| Depreciere functionala:                                                                                                                                                              |                     | 53%                                         | 342    |
| Depreciere economica:                                                                                                                                                                |                     | 0%                                          | 0      |
| Depreciere totala:                                                                                                                                                                   |                     |                                             | 1.092  |
| VALOAREA CLADIRE                                                                                                                                                                     |                     | Lei/mp                                      | 303    |
|                                                                                                                                                                                      |                     | Euro                                        | 3.637  |
|                                                                                                                                                                                      |                     | Lei                                         | 17.574 |

## NOTA:

In conformitate cu Analiza costului unui obiect de constructie in variante constructive autor Asist. Drd. Ing. Stoian Marina, Universitatea Tehnica Bucuresti, structura costului in ponderea procentuala la nivelul lucrarilor aferente cladirilor pentru structura de baza este de 47%. Aceasta se reflecta pentru situatia analizata intr-o depreciere functionala de 53%. Lucrarile ulterioare efectuate conform Autorizatiei de Construire 46/14.04.2021 de catre PRODMEC SA nu fac obiectul actualei evaluari.



## Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

| Componenta       | Sd (mp) | An pif          | Varsta / Vechime (ani) | Contributia componentei la Vef |
|------------------|---------|-----------------|------------------------|--------------------------------|
| cladire initiala | 58,0    | 1980            | 42                     | 42,00                          |
| modernizare 1 -  |         |                 |                        | -                              |
| modernizare 2 -  |         | 0               |                        |                                |
| Total            | 58,0    | Varsta efectiva |                        |                                |



## ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Clădire cu destinația specială - pag 90
2. Indici de actualizare aug.2021-iul.2022 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C11 Magazie)"

|                                  |                         |                     |         |
|----------------------------------|-------------------------|---------------------|---------|
| Denumire obiectiv:               | C11 Magazie             | An construire       | 1980    |
| Adresă obiectiv:                 | CF36277                 | Subgrupa clădire    |         |
| Locaș Judet / Sector:            | Resita                  | Structura           | zidarie |
| Data evaluării:                  | 28.04.2022              | Mediu de folosință  | normal  |
| Suprafața construită             | Sc (mp) = ESTIMATA 53,0 | Grad seismic loc.   | VII     |
| Suprafața utilă                  | Su (mp) =               | Regim înălțime      | P       |
| Suprafața desfășurată construită | Sdc (mp) = 53,0         | Înălțime interioară | 3,00    |



| Suprafața de lucru în secțiune |                   | Istoric                 |                       |                  |                                      |                         |                  |
|--------------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------|
| Nr. Crt.                       | Denumire / Simbol | Suprafață Sc / Sdc (mp) | Cost catalog (Lei/mp) | Total cost (LEI) | Coef. corecție distanță de transport | Coef. corecție manoperă | Cost total (Lei) |
|                                |                   |                         |                       |                  | D                                    | E                       |                  |
|                                |                   | A                       | B                     | C=AxB            | 1,000                                | 1,000                   | F=CxDxE          |

## Suprastructură / Structură

|       |             |      |         |          |       |       |          |
|-------|-------------|------|---------|----------|-------|-------|----------|
| 1     | 7ZIDCAR3PFS | 53,0 | 1.072,3 | 56.831,9 | 1,000 | 1,000 | 56.831,9 |
| 2     |             |      |         | 0,0      | 1,000 | 1,000 | 0,0      |
| 3     |             |      |         | 0,0      | 1,000 | 1,000 | 0,0      |
| Total |             |      |         |          |       |       | 56.831,9 |

## Finisaj interior

|       |      |      |         |          |       |       |          |
|-------|------|------|---------|----------|-------|-------|----------|
| 1     | FOBS | 53,0 | 1.618,3 | 85.769,9 | 1,000 | 1,000 | 85.769,9 |
| 2     |      |      |         | 0,0      | 1,000 | 1,000 | 0,0      |
| Total |      |      |         |          |       |       | 85.769,9 |
| Total |      |      |         |          |       |       | 0,0      |

## Instalații electrice

|       |        |      |       |         |       |       |         |
|-------|--------|------|-------|---------|-------|-------|---------|
| 1     | ELINGR | 53,0 | 142,0 | 7.526,0 | 1,000 | 1,000 | 7.526,0 |
| 2     |        |      |       | 0,0     | 1,000 | 1,000 | 0,0     |
| Total |        |      |       |         |       |       | 7.526,0 |

## Instalații sanitare

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Instalații de încălzire și ventilație

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Învelișuri

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)      | 150.127,8 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)   | 2.832,6   |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)    | 126.157,8 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP) | 2.380,3   |



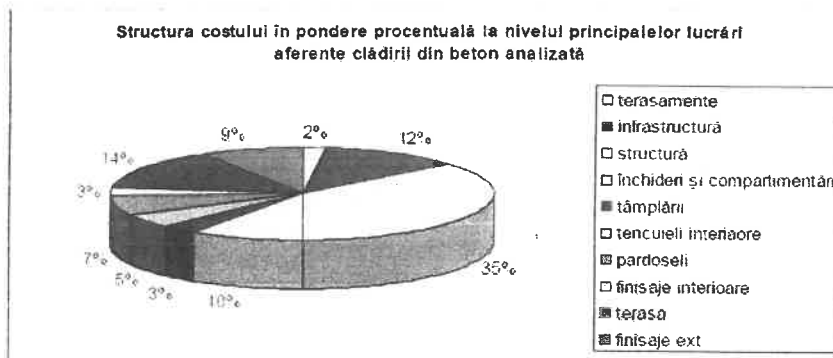
**Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale**

**STABILIREA DEPRECIERII TOTALE**

|                                                                                                                                                                                             |                     |                           |              |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|--------------|---------------|
|                                                                                                                                                                                             |                     | <b>Depreciere fizica:</b> | <b>43,4%</b> | <b>1.033</b>  |
| <b>*Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evaluarii"</b> |                     |                           |              |               |
| Grupa constructii:                                                                                                                                                                          | 1                   | Constructii               |              |               |
| Subgrupa:                                                                                                                                                                                   | 1.1                 | Constructii industriale   |              |               |
| Cod clasificare:                                                                                                                                                                            | 1.1.1.a             |                           |              |               |
| Structura:                                                                                                                                                                                  | zidarie             |                           |              |               |
| Mediu de folosinta:                                                                                                                                                                         | normal              |                           |              |               |
| Stare tehnica:                                                                                                                                                                              | slaba               |                           |              |               |
| Vechime cladire de evaluat (ani)                                                                                                                                                            | 42                  |                           |              |               |
| Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab. 1)                                                                                                                                     |                     |                           |              |               |
|                                                                                                                                                                                             | <b>varsta (ani)</b> | <b>uzura (%)</b>          |              |               |
| minim                                                                                                                                                                                       | 40                  | 41%                       |              |               |
| maxim                                                                                                                                                                                       | 45                  | 47%                       |              |               |
| <b>Grad uzura calculat (%)</b>                                                                                                                                                              |                     | <b>43,4%</b>              |              |               |
| <b>Depreciere functionala:</b>                                                                                                                                                              |                     | <b>53%</b>                | <b>714</b>   |               |
| <b>Depreciere economica:</b>                                                                                                                                                                |                     | <b>0%</b>                 | <b>0</b>     |               |
| <b>Depreciere totala:</b>                                                                                                                                                                   |                     |                           | <b>1.747</b> |               |
| <b>VALOAREA CLADIRE</b>                                                                                                                                                                     |                     |                           | Lei/mp       | <b>633</b>    |
|                                                                                                                                                                                             |                     |                           | Euro         | <b>6.946</b>  |
|                                                                                                                                                                                             |                     |                           | Lei          | <b>33.561</b> |

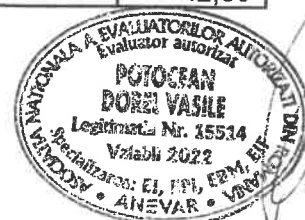
**NOTA:**

In conformitate cu Analiza costului unui obiect de constructie in variante constructive autor Asist. Drd. Ing. Stoian Marina, Universitatea Tehnica Bucuresti, structura costului in ponderea procentuala la nivelul lucrarilor aferente cladirilor pentru structura de baza este de 47%. Aceasta se reflecta pentru situatia analizata intr-o depreciere functionala de 53%. Lucrarile ulterioare efectuate conform Autorizatiei de Construire 46/14.04.2021 de catre PRODMEC SA nu fac obiectul actualei evaluari.



**Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective**

| Componenta       | Sd (mp)     | An pif                 | Varsta / Vechime (ani) | Contributia componentei la Vef |
|------------------|-------------|------------------------|------------------------|--------------------------------|
| cladire initiala | 53,0        | 1980                   | 42                     | 42,00                          |
| modernizare 1 -  |             |                        |                        | -                              |
| modernizare 2 -  |             | 0                      |                        | -                              |
| <b>Total</b>     | <b>53,0</b> | <b>Varsta efectiva</b> |                        | <b>42,00</b>                   |



## ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Clădire cu destinația specială - pag 90

2. Indici de actualizare aug.2021-iul.2022 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C16 Cabina Portar)"

|                                  |                         |                     |         |
|----------------------------------|-------------------------|---------------------|---------|
| Denumire obiectiv:               | C16 Cabina portar       | An construire       | 1980    |
| Adresă obiectiv:                 | CF 36277                | Subgrupa clădire    |         |
| Loc Judet / Sector:              | Resita                  | Structura           | zidarie |
| Data evaluării:                  | 28.04.2022              | Mediu de folosință  | normal  |
| Suprafața construită             | Sc (mp) = ESTIMATA 12,0 | Grad seismic loc.   | VII     |
| Suprafața utilă                  | Su (mp) =               | Regim înălțime      | P       |
| Suprafața desfășurată construită | Sdc (mp) = 12,0         | Înălțime interioară | 2,60    |



| Nr. Crt. | Denumire / Simbol | Suprafață Sc / Sdc (mp) | Cost catalog (Lei/mp) | Total cost (LEI) | Coef. corecție distanță de transport | Coef. corecție manoperă | Cost total (Lei) |
|----------|-------------------|-------------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------|
|          |                   | A                       | B                     | C=AxB            | D                                    | E                       | F=CxDxE          |

## Suprastructură / Structură

|       |           |      |         |          |       |       |          |
|-------|-----------|------|---------|----------|-------|-------|----------|
| 1     | CABPOARTA | 12,0 | 3.717,1 | 44.605,2 | 1,000 | 1,000 | 44.605,2 |
| 2     |           |      |         | 0,0      | 1,000 | 1,000 | 0,0      |
| Total |           |      |         |          |       |       | 44.605,2 |

## Finisaj interior

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Instalații electrice

|       |           |      |      |         |       |       |         |
|-------|-----------|------|------|---------|-------|-------|---------|
| 1     | ELSCCLDP1 | 12,0 | 96,3 | 1.155,6 | 1,000 | 1,000 | 1.155,6 |
| 2     |           |      |      | 0,0     | 1,000 | 1,000 | 0,0     |
| Total |           |      |      |         |       |       | 1.155,6 |

## Instalații sanitare

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Instalații de încălzire și ventilație

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Învelitori

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)      | 45.760,8 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)   | 3.813,4  |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)    | 38.454,5 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP) | 3.204,5  |



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

# STABILIREA DEPRECIERII TOTALE

Depreciere fizica:

43,4%

1.391

"Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii"

|                                                         |              |                                             |
|---------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------|
| Grupa constructii:                                      | 1            | Cladiri                                     |
| Subgrupa:                                               | 1.6          | Constructii de locuinte si social-culturale |
| Cod clasificare:                                        | 1.6.1.a      |                                             |
| Structura:                                              | zidarie      |                                             |
| Mediu de folosinta:                                     | normal       |                                             |
| Stare tehnica:                                          | slaba        |                                             |
| Vechime cladire de evaluat (ani)                        | 42           |                                             |
| Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab. 1) |              |                                             |
|                                                         | varsta (ani) | uzura (%)                                   |
| minim                                                   | 40           | 41%                                         |
| maxim                                                   | 45           | 47%                                         |

Grad uzura calculat (%) 43,4%

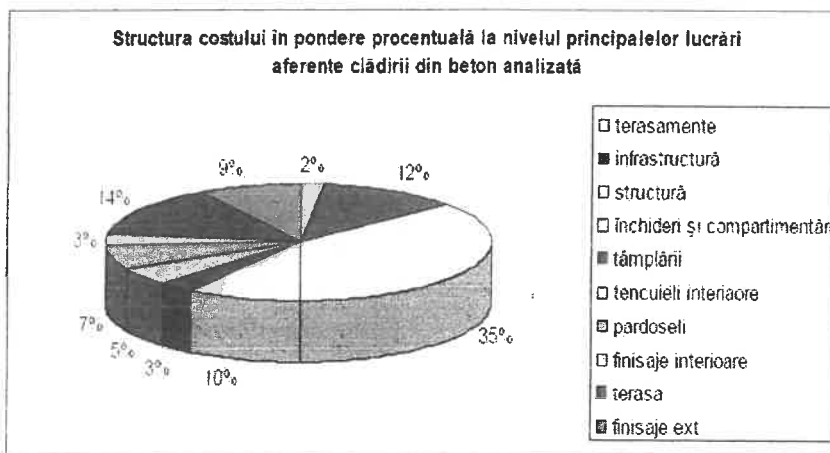
|                         |     |       |
|-------------------------|-----|-------|
| Depreciere functionala: | 53% | 961   |
| Depreciere economica:   | 0%  | 0     |
| Depreciere totala:      |     | 2.352 |

VALOAREA CLADIRE

|        |        |
|--------|--------|
| Lei/mp | 852    |
| Euro   | 2.117  |
| Lei    | 10.230 |

NOTA:

In conformitate cu Analiza costului unui obiect de constructie in variante constructive autor Asist. Drd. Ing. Stoian Marina, Universitatea Tehnica Bucuresti, structura costului in ponderea procentuala la nivelul lucrarilor aferente cladirilor pentru structura de baza este de 47%. Aceasta se reflecta pentru situatia analizata intr-o depreciere functionala de 53%. Lucrarile ulterioare efectuate conform Autorizatiei de Construire 46/14.04.2021 de catre PRODMEC SA nu fac



Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

| Componenta       | Sd (mp) | An pif          | Varsta / Vechime (ani) | Contributia componentei la Vef |
|------------------|---------|-----------------|------------------------|--------------------------------|
| cladire initiala | 12,0    | 1980            | 42                     | 42,00                          |
| modernizare 1 -  |         |                 |                        | -                              |
| modernizare 2 -  |         | 0               |                        | -                              |
| Total            | 12,0    | Varsta efectiva |                        | 42,00                          |



## ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed. IROVAL, București - Clădire cu destinația specială - pag 90

2. Indici de actualizare aug.2021-iul.2022 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed. IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C22 Atelier cromare)"

|                                  |                          |                     |         |                                                                                     |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumire obiectiv:               | C22 Atelier cromare      | An construire       | 1980    |  |
| Adresă obiectiv:                 | CF 26377                 | Subgrupa clădire    |         |                                                                                     |
| Locaș / Județ / Sector:          | Resita                   | Structura           | zidarie |                                                                                     |
| Data evaluării:                  | 28.04.2022               | Mediu de folosință  | normal  |                                                                                     |
| Suprafața construită             | Sc (mp) = ESTIMATA 199,0 | Grad seismic loc.   | VII     |                                                                                     |
| Suprafața utilă                  | Su (mp) =                | Regim înălțime      | P       |                                                                                     |
| Suprafața desfășurată construită | Sdc (mp) = 199,0         | Înălțime interioară | 5,00    |                                                                                     |
| Istoric:                         |                          |                     |         |                                                                                     |

| Nr. Crt. | Denumire / Simbol | Suprafață Sc / Sdc (mp) | Cost catalog (Lei/mp) | Total cost (LEI) | Coef. corecție distanță de transport | Coef. corecție manoperă | Cost total (Lei) |
|----------|-------------------|-------------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------|
|          |                   | A                       | B                     | C=AxB            | D                                    | E                       | F=CxDxE          |
|          |                   |                         |                       |                  | 1,000                                | 1,000                   |                  |

## Suprastructură / Structură

|       |         |       |         |           |       |       |           |
|-------|---------|-------|---------|-----------|-------|-------|-----------|
| 1     | 7SCLDP1 | 199,0 | 1.030,1 | 204.989,9 | 1,000 | 1,000 | 204.989,9 |
| 2     |         |       |         | 0,0       | 1,000 | 1,000 | 0,0       |
| Total |         |       |         |           |       |       | 204.989,9 |

## Finisaj interior

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Instalații electrice

|       |           |       |      |          |       |       |          |
|-------|-----------|-------|------|----------|-------|-------|----------|
| 1     | ELSCCLDP1 | 199,0 | 96,3 | 19.163,7 | 1,000 | 1,000 | 19.163,7 |
| 2     |           |       |      | 0,0      | 1,000 | 1,000 | 0,0      |
| Total |           |       |      |          |       |       | 19.163,7 |

## Instalații sanitare

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Instalații de încălzire și ventilație

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Învelișuri

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)      | 224.153,6 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)   | 1.126,4   |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)    | 180.769,0 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP) | 908,4     |



Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

| STABILIREA DEPRECIERII TOTALE                                                                                                                                                        |                     |                                             |        |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|--------|--------|
| Depreciere fizica:                                                                                                                                                                   |                     | 53,8%                                       | 489    |        |
| *Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea depreciarii fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii" |                     |                                             |        |        |
| Grupa constructii:                                                                                                                                                                   | 1                   | Cladiri                                     |        |        |
| Subgrupa:                                                                                                                                                                            | `1.1                | Constructii de locuinte si social-culturale |        |        |
| Cod clasificare:                                                                                                                                                                     | 1.1.1.a             |                                             |        |        |
| Structura:                                                                                                                                                                           | zidarie             |                                             |        |        |
| Mediu de folosinta:                                                                                                                                                                  | agresiv             | bai de cromare                              |        |        |
| Stare tehnica:                                                                                                                                                                       | slaba               |                                             |        |        |
| Vechime cladire de evaluat (ani)                                                                                                                                                     | 42                  |                                             |        |        |
| Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.1                                                                                                                                |                     |                                             |        |        |
|                                                                                                                                                                                      | <u>varsta (ani)</u> | <u>uzura (%)</u>                            |        |        |
| minim                                                                                                                                                                                | 40                  | 51%                                         |        |        |
| maxim                                                                                                                                                                                | 45                  | 58%                                         |        |        |
| Grad uzura calculat (%)                                                                                                                                                              |                     | 53,8%                                       |        |        |
| Depreciere functionala:                                                                                                                                                              |                     | 0%                                          | 0      |        |
| Depreciere economica:                                                                                                                                                                |                     | fara utilitate imediata                     | 80%    | 336    |
| Depreciere totala:                                                                                                                                                                   |                     |                                             |        | 824    |
| VALOAREA CLADIRE                                                                                                                                                                     |                     |                                             | Lei/mp | 84     |
|                                                                                                                                                                                      |                     |                                             | Euro   | 3.457  |
|                                                                                                                                                                                      |                     |                                             | Lei    | 16.703 |

## Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

| Componenta       | Sd (mp) | An pif          | Varsta / Vechime (ani) | Contributia component ei la Vef |
|------------------|---------|-----------------|------------------------|---------------------------------|
| cladire initiala | 199,0   | 1980            | 42                     | 42,00                           |
| modernizare 1 -  |         |                 |                        | -                               |
| modernizare 2 -  |         | 0               |                        | -                               |
| Total            | 199,0   | Varsta efectiva |                        | 42,00                           |



## ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Cataloagele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Clădire cu destinația specială - pag 90

2. Indici de actualizare aug.2021-iul.2022 pentru cataloagele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

| Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C26 Stație Transformare electrică)" |                   |                            |                       |                     |                                      |                         |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------|
| Denumire obiectiv:                                                                                     |                   | C26 Transformator electric |                       | An construire       | 1980                                 |                         |                  |
| Adresă obiectiv:                                                                                       |                   | CF 26377                   |                       | Subgrupa clădire    |                                      |                         |                  |
| Loc Județ / Sector:                                                                                    |                   | Resita                     |                       | Structura           | zidarie                              |                         |                  |
| Data evaluării:                                                                                        |                   | 28.04.2022                 |                       | Mediu de folosință  | normal                               |                         |                  |
| Suprafața construită                                                                                   |                   | Sc (mp) = ESTIMATĂ         | 65,0                  | Grad seismic loc.   | VII                                  |                         |                  |
| Suprafața utilă                                                                                        |                   | Su (mp) =                  |                       | Regim înălțime      | P                                    |                         |                  |
| Suprafața desfășurată construită                                                                       |                   | Sdc (mp) =                 | 65,0                  | Înălțime interioară | 3,50                                 |                         |                  |
| Istoric                                                                                                |                   |                            |                       |                     |                                      |                         |                  |
| Nr. Crt.                                                                                               | Denumire / Simbol | Suprafață Sc / Sdc (mp)    | Cost catalog (Lei/mp) | Total cost (LEI)    | Coef. corecție distanță de transport | Coef. corecție manoperă | Cost total (Lei) |
|                                                                                                        |                   | A                          | B                     | C=AxB               | D                                    | E                       | F=CxDxE          |
|                                                                                                        |                   |                            |                       |                     | 1,000                                | 1,000                   |                  |
| <b>Suprastructură / Structură</b>                                                                      |                   |                            |                       |                     |                                      |                         |                  |
| 1                                                                                                      | 7SCLDP1           | 65,0                       | 1.030,1               | 66.956,5            | 1,000                                | 1,000                   | 66.956,5         |
| 2                                                                                                      |                   |                            |                       | 0,0                 | 1,000                                | 1,000                   | 0,0              |
| Total                                                                                                  |                   |                            |                       |                     |                                      |                         | 66.956,5         |
| <b>Finisaj interior</b>                                                                                |                   |                            |                       |                     |                                      |                         |                  |
| 1                                                                                                      | FINSCLDP1         | 65,0                       | 534,1                 | 34.716,5            | 1,000                                | 1,000                   | 34.716,5         |
| 2                                                                                                      |                   |                            |                       | 0,0                 | 1,000                                | 1,000                   | 0,0              |
| Total                                                                                                  |                   |                            |                       |                     |                                      |                         | 34.716,5         |
| Total                                                                                                  |                   |                            |                       |                     |                                      |                         | 0,0              |
| <b>Instalații electrice</b>                                                                            |                   |                            |                       |                     |                                      |                         |                  |
| 1                                                                                                      | ELSCLDP1          | 65,0                       | 96,3                  | 6.259,5             | 1,000                                | 1,000                   | 6.259,5          |
| 2                                                                                                      |                   |                            |                       | 0,0                 | 1,000                                | 1,000                   | 0,0              |
| Total                                                                                                  |                   |                            |                       |                     |                                      |                         | 6.259,5          |
| <b>Instalații sanitare</b>                                                                             |                   |                            |                       |                     |                                      |                         |                  |
| 1                                                                                                      |                   |                            |                       | 0,0                 | 1,000                                | 1,000                   | 0,0              |
| 2                                                                                                      |                   |                            |                       | 0,0                 | 1,000                                | 1,000                   | 0,0              |
| Total                                                                                                  |                   |                            |                       |                     |                                      |                         | 0,0              |
| <b>Instalații de încălzire și ventilație</b>                                                           |                   |                            |                       |                     |                                      |                         |                  |
| 1                                                                                                      |                   |                            |                       | 0,0                 | 1,000                                | 1,000                   | 0,0              |
| Total                                                                                                  |                   |                            |                       |                     |                                      |                         | 0,0              |
| <b>Înveliuri</b>                                                                                       |                   |                            |                       |                     |                                      |                         |                  |
| 1                                                                                                      |                   |                            |                       | 0,0                 | 1,000                                | 1,000                   | 0,0              |
| 2                                                                                                      |                   |                            |                       | 0,0                 | 1,000                                | 1,000                   | 0,0              |
| Total                                                                                                  |                   |                            |                       |                     |                                      |                         | 0,0              |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)                                                                          |                   |                            |                       |                     |                                      |                         | 107.932,5        |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)                                                                       |                   |                            |                       |                     |                                      |                         | 1.660,5          |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)                                                                        |                   |                            |                       |                     |                                      |                         | 90.699,6         |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP)                                                                     |                   |                            |                       |                     |                                      |                         | 1.395,4          |



**Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale**

|                                                                                                                                                                                             |                     |                         |               |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------|---------------|
| <b>STABILIREA DEPRECIERII TOTALE</b>                                                                                                                                                        |                     |                         | <b>43,4%</b>  | <b>606</b>    |
| <b>Depreciere fizica:</b>                                                                                                                                                                   |                     |                         |               |               |
| <b>*Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evaluarii"</b> |                     |                         |               |               |
| Grupa constructii:                                                                                                                                                                          | 1                   | Constructii             |               |               |
| Subgrupa:                                                                                                                                                                                   | 1.1                 | Constructii industriale |               |               |
| Cod clasificare:                                                                                                                                                                            | 1.1.1.a             |                         |               |               |
| Structura:                                                                                                                                                                                  | zidarie             |                         |               |               |
| Mediu de folosinta:                                                                                                                                                                         | normal              |                         |               |               |
| Stare tehnica:                                                                                                                                                                              | slaba               |                         |               |               |
| Vechime cladire de evaluat (ani)                                                                                                                                                            | 42                  |                         |               |               |
| Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab. 1)                                                                                                                                     |                     |                         |               |               |
|                                                                                                                                                                                             | <b>varsta (ani)</b> | <b>uzura (%)</b>        |               |               |
| minim                                                                                                                                                                                       | 40                  | 41%                     |               |               |
| maxim                                                                                                                                                                                       | 45                  | 47%                     |               |               |
| <b>Grad uzura calculat (%)</b>                                                                                                                                                              | <b>43,4%</b>        |                         |               |               |
| <b>Depreciere functionala:</b>                                                                                                                                                              |                     | <b>43%</b>              |               | <b>340</b>    |
| <b>Depreciere economica:</b>                                                                                                                                                                |                     | <b>0%</b>               |               | <b>0</b>      |
| <b>Depreciere totala:</b>                                                                                                                                                                   |                     |                         |               | <b>945</b>    |
| <b>VALOAREA CLADIRE</b>                                                                                                                                                                     |                     |                         | <b>Lei/mp</b> | <b>450</b>    |
|                                                                                                                                                                                             |                     |                         | <b>Euro</b>   | <b>6.056</b>  |
|                                                                                                                                                                                             |                     |                         | <b>Lei</b>    | <b>29.261</b> |

**Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective**

| Componenta       | Sd (mp)     | An pif                 | Varsta / Vechime (ani) | Contributia componentei la Vef |
|------------------|-------------|------------------------|------------------------|--------------------------------|
| cladire initiala | 65,0        | 1980                   | 42                     | 42,00                          |
| modernizare 1 -  |             |                        |                        | -                              |
| modernizare 2 -  |             | 0                      |                        | -                              |
| <b>Total</b>     | <b>65,0</b> | <b>Varsta efectiva</b> |                        | <b>42,00</b>                   |



## ABORDAREA PRIN COST

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Clădire cu destinația specială - pag 73

2. Indici de actualizare aug.2021-iul.2022 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C27 Clădire)"

|                                  |                         |                     |         |                                                                                     |
|----------------------------------|-------------------------|---------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumire obiectiv:               | C27 Clădire             | An construire       | 1980    |  |
| Adresă obiectiv:                 | CF 36277                | Subgrupa clădire    |         |                                                                                     |
| Loca / Județ / Sector:           | Resita                  | Structura           | panouri |                                                                                     |
| Data evaluării:                  | 28.04.2022              | Mediu de folosință  | normal  |                                                                                     |
| Suprafața construită             | Sc (mp) = ESTIMATĂ 64,0 | Grad seismic loc.   | VII     |                                                                                     |
| Suprafața utilă                  | Su (mp) =               | Regim înălțime      | P       |                                                                                     |
| Suprafața desfășurată construită | Sdc (mp) = 64,0         | Înălțime interioară | 2,60    |                                                                                     |

## Istoric

| Nr. Crt. | Denumire / Simbol | Suprafață<br>Sc / Sdc<br>(mp) | Cost catalog<br>(Lei/mp) | Total cost<br>(LEI) | Coef.<br>corecție<br>distanță de<br>transport | Coef. corecție<br>manoperă | Cost total<br>(Lei) |
|----------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|---------------------|
|          |                   | A                             | B                        | C=AxB               | D                                             | E                          | F=CxDxE             |
|          |                   |                               |                          |                     | 1,000                                         | 1,000                      |                     |

## Suprastructură / Structură

|       |          |      |       |          |       |       |          |
|-------|----------|------|-------|----------|-------|-------|----------|
| 1     | 7INFHDSC | 64,0 | 700,7 | 44.844,8 | 1,000 | 1,000 | 44.844,8 |
| 2     | 7SHDSC   | 64,0 | 479,4 | 30.681,6 | 1,000 | 1,000 | 30.681,6 |
| Total |          |      |       |          |       |       | 75.526,4 |

## Finisaj interior

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Instalații electrice

|       |        |      |      |         |       |       |         |
|-------|--------|------|------|---------|-------|-------|---------|
| 1     | ELHDSC | 64,0 | 66,0 | 4.224,0 | 1,000 | 1,000 | 4.224,0 |
| 2     |        |      |      | 0,0     | 1,000 | 1,000 | 0,0     |
| Total |        |      |      |         |       |       | 4.224,0 |

## Instalații sanitare

|       |         |      |      |       |       |       |       |
|-------|---------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| 1     | SEPZN1D | 64,0 | 13,9 | 889,6 | 1,000 | 1,000 | 889,6 |
| 2     |         |      |      | 0,0   | 1,000 | 1,000 | 0,0   |
| Total |         |      |      |       |       |       | 889,6 |

## Instalații de încălzire și ventilație

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Învelișuri

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)      | 80.640,0 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)   | 1.260,0  |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)    | 67.764,7 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP) | 1.058,8  |

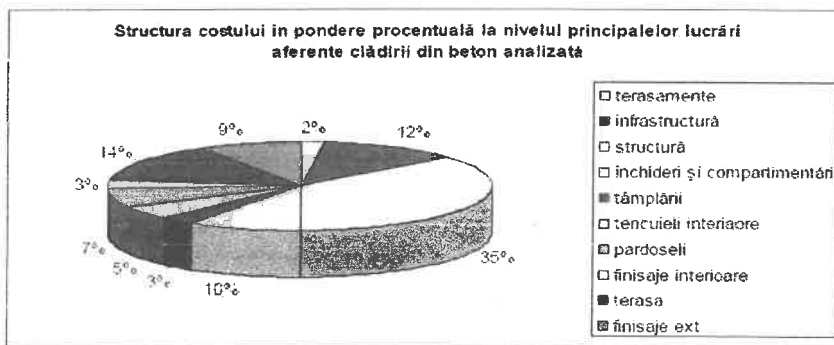


Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

| STABILIREA DEPRECIERII TOTALE                                                                                                                                                        |                     |                         |        |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|--------|-------|
| Depreciere fizica:                                                                                                                                                                   |                     | 43,4%                   | 460    |       |
| *Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii" |                     |                         |        |       |
| Grupa constructii:                                                                                                                                                                   | 1                   | Constructii             |        |       |
| Subgrupa:                                                                                                                                                                            | 1.1                 | Constructii industriale |        |       |
| Cod clasificare:                                                                                                                                                                     | 1.1.1.a             |                         |        |       |
| Structura:                                                                                                                                                                           | panouri izolate     |                         |        |       |
| Mediu de folosinta:                                                                                                                                                                  | normal              |                         |        |       |
| Stare tehnica:                                                                                                                                                                       | slaba               |                         |        |       |
| Vechime cladire de evaluat (ani)                                                                                                                                                     | 42                  |                         |        |       |
| Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.1                                                                                                                                |                     |                         |        |       |
|                                                                                                                                                                                      | <u>varsta (ani)</u> | <u>uzura (%)</u>        |        |       |
| minim                                                                                                                                                                                | 40                  | 41%                     |        |       |
| maxim                                                                                                                                                                                | 45                  | 47%                     |        |       |
| Grad uzura calculat (%)                                                                                                                                                              |                     | 43,4%                   |        |       |
| Depreciere functionala:                                                                                                                                                              |                     | 88%                     | 527    |       |
| Depreciere economica:                                                                                                                                                                |                     | 0%                      | 0      |       |
| Depreciere totala:                                                                                                                                                                   |                     |                         | 987    |       |
| VALOAREA CLADIRE                                                                                                                                                                     |                     |                         | Lei/mp | 72    |
|                                                                                                                                                                                      |                     |                         | Euro   | 953   |
|                                                                                                                                                                                      |                     |                         | Lei    | 4.603 |

NOTA:

In conformitate cu Analiza costului unui obiect de constructie in variante constructive autor Asist. Drd. Ing. Stoian Marina, Universitatea Tehnica Bucuresti, structura costului in ponderea procentuala la nivelul lucrarilor aferente cladirilor pentru structura de baza este de 12%. Aceasta se reflecta pentru situatia analizata intr-o depreciere functionala de 88%. Lucrarile ulterioare efectuate conform Autorizatiei de Construire 233/17.12.2014 de catre PRODMEC SA nu fac obiectul actualei evaluari.



Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

| Componenta       | Sd (mp) | An pif          | Varsta / Vechime (ani) | Contributia componentei la Vef |
|------------------|---------|-----------------|------------------------|--------------------------------|
| cladire initiala | 64,0    | 1980            | 42                     | 42,00                          |
| modernizare 1 -  |         |                 |                        | -                              |
| modernizare 2 -  |         | 0               |                        | -                              |
| Total            | 64,0    | Varsta efectiva |                        |                                |

## ABORDAREA PRIN COST

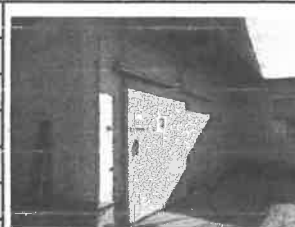
Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București - Clădire cu destinația specială - pag 73

2. Indici de actualizare aug.2021-iul.2022 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed.IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C28 Clădire)"

|                                  |                          |                     |         |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------|---------|
| Denumire obiectiv:               | C28 Clădire              | An construire       | 1980    |
| Adresă obiectiv:                 | CF 26377                 | Subgrupa clădire    |         |
| Loca / Județ / Sector:           | Resita                   | Structura           | zidarie |
| Data evaluării:                  | 28.04.2022               | Mediu de folosință  | normal  |
| Suprafața construită             | Sc (mp) = ESTIMATA 200,0 | Grad seismic loc.   | VII     |
| Suprafața utilă                  | Su (mp) =                | Regim înălțime      | P       |
| Suprafața desfășurată construită | Sdc (mp) = 200,0         | Înălțime interioară | 2,60    |



| Istoric  |                   |                               |                          |                     |                                               |                            |                     |
|----------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|---------------------|
| Nr. Crt. | Denumire / Simbol | Suprafață<br>Sc / Sdc<br>(mp) | Cost catalog<br>(Lei/mp) | Total cost<br>(LEI) | Coef.<br>corecție<br>distanță de<br>transport | Coef. corecție<br>manoperă | Cost total<br>(Lei) |
|          |                   |                               |                          |                     | D                                             | E                          |                     |
|          |                   |                               |                          |                     | 1,000                                         | 1,000                      |                     |
|          |                   |                               |                          |                     | F=CxDxE                                       |                            |                     |

## Suprastructură / Structură

|       |          |       |       |           |       |       |           |
|-------|----------|-------|-------|-----------|-------|-------|-----------|
| 1     | 7INFHDSC | 200,0 | 700,7 | 140.140,0 | 1,000 | 1,000 | 140.140,0 |
| 2     | 7SHDSC   | 200,0 | 479,4 | 95.880,0  | 1,000 | 1,000 | 95.880,0  |
| Total |          |       |       |           |       |       | 236.020,0 |

## Finisaj interior

|       |           |       |       |           |       |       |           |
|-------|-----------|-------|-------|-----------|-------|-------|-----------|
| 1     | FINSCLDP1 | 200,0 | 534,1 | 106.820,0 | 1,000 | 1,000 | 106.820,0 |
| 2     |           |       |       | 0,0       | 1,000 | 1,000 | 0,0       |
| Total |           |       |       |           |       |       | 106.820,0 |
| Total |           |       |       |           |       |       | 0,0       |

## Instalații electrice

|       |        |       |      |          |       |       |          |
|-------|--------|-------|------|----------|-------|-------|----------|
| 1     | ELHDSC | 200,0 | 66,0 | 13.200,0 | 1,000 | 1,000 | 13.200,0 |
| 2     |        |       |      | 0,0      | 1,000 | 1,000 | 0,0      |
| Total |        |       |      |          |       |       | 13.200,0 |

## Instalații sanitare

|       |         |       |      |         |       |       |         |
|-------|---------|-------|------|---------|-------|-------|---------|
| 1     | SEPZN1D | 200,0 | 13,9 | 2.780,0 | 1,000 | 1,000 | 2.780,0 |
| 2     |         |       |      | 0,0     | 1,000 | 1,000 | 0,0     |
| Total |         |       |      |         |       |       | 2.780,0 |

## Instalații de încălzire și ventilație

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Învelișuri

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)      | 358.820,0 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)   | 1.794,1   |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)    | 301.529,4 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP) | 1.507,6   |



## STABILIREA DEPRECIERII TOTALE

Depreciere fizica:

43,4%

654

\*Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evaluarii"

Grupa constructii: 1 Constructii  
 Subgrupa: 1.1 Constructii industriale  
 Cod clasificare: 1.1.1.a  
 Structura: Panouri termoizolante  
 Mediu de folosinta: normal  
 Stare tehnica: slaba  
 Vechime cladire de evaluat (ani) 42

Incadrare interval uzuri (Anexa 2  
 din GEV 500 - Tab.1

|       | varsta (ani) | uzura (%) |
|-------|--------------|-----------|
| minim | 40           | 41%       |
| maxim | 45           | 47%       |

Grad uzura calculat (%) 43,4%

Depreciere functionala: 88% 751  
 Depreciere economica: 0% 0  
 Depreciere totala: 1.405

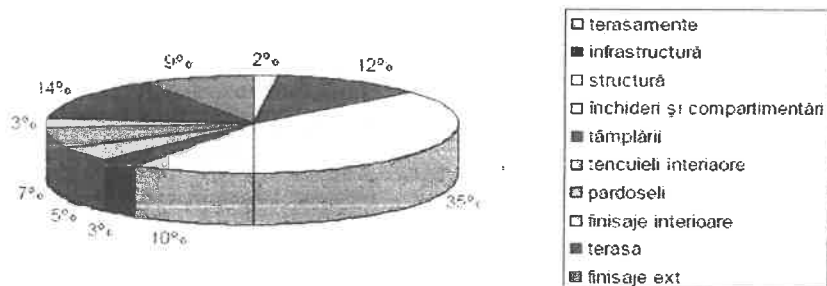
VALOAREA CLADIRE

Lei/mp 102  
 Euro 4.239  
 Lei 20.480

## NOTA:

In conformitate cu Analiza costului unui obiect de constructie in variante constructive autor Asist. Drd. Ing. Stoian Marina, Universitatea Tehnica Bucuresti, structura costului in ponderea procentuala la nivelul lucrarilor aferente cladirilor pentru structura de baza este de 12%. Aceasta se reflecta pentru situatia analizata intr-o depreciere functionala de 88%. Lucrarile ulterioare efectuate conform Autorizatiei de Construire 233/17.12.2014 de catre PRODMEC SA nu fac obiectul actualei evaluari.

Structura costului în pondere procentuală la nivelul principalelor lucrări aferente clădirii din beton analizată



## Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

| Componenta       | Sd (mp) | An pif          | Varsta / Vechime (ani) | Contributia componentei la Vef |
|------------------|---------|-----------------|------------------------|--------------------------------|
| cladire initiala | 200,0   | 1980            | 42                     | 42,00                          |
| modernizare 1 -  |         |                 |                        | -                              |
| modernizare 2 -  |         | 0               |                        | -                              |
| Total            | 200,0   | Varsta efectiva |                        | 42,00                          |



## ABORDAREA PRIN COST

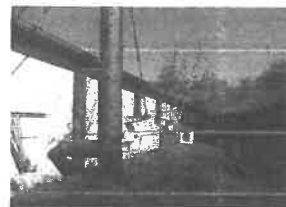
Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:

1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed. IROVAL, București - Clădire cu destinația specială - pag 73

2. Indici de actualizare aug.2021-iul.2022 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed. IROVAL, București

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C29 Clădire)"

|                                  |                          |                     |         |
|----------------------------------|--------------------------|---------------------|---------|
| Denumire obiectiv:               | C29 Clădire              | An construire       | 1980    |
| Adresă obiectiv:                 | CF 26377                 | Subgrupa clădire    |         |
| Loca / Județ / Sector:           | Resita                   | Structura           | zidarie |
| Data evaluării:                  | 28.04.2022               | Mediu de folosință  | normal  |
| Suprafața construită             | Sc (mp) = ESTIMATA 126,0 | Grad seismic loc.   | VII     |
| Suprafața utilă                  | Su (mp) =                | Regim înălțime      | P       |
| Suprafața desfășurată construită | Sdc (mp) = 126,0         | Înălțime interioară | 3,50    |



| Nr. Crt. | Denumire / Simbol | Suprafață Sc / Sdc (mp) | Cost catalog (Lei/mp) | Total cost (LEI) | Coef. corecție distanță de transport | Coef. corecție manoperă | Cost total (Lei) |
|----------|-------------------|-------------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------|
|          |                   | A                       | B                     | C=AxB            | D                                    | E                       | F=CxDxE          |
|          |                   |                         |                       |                  | 1,000                                | 1,000                   |                  |

## Suprastructură / Structură

|       |         |       |         |           |       |       |           |
|-------|---------|-------|---------|-----------|-------|-------|-----------|
| 1     | 7SCLDP1 | 126,0 | 1.030,1 | 129.792,6 | 1,000 | 1,000 | 129.792,6 |
| 2     |         |       |         | 0,0       | 1,000 | 1,000 | 0,0       |
| Total |         |       |         |           |       |       | 129.792,6 |

## Finisaj interior

|       |           |       |       |          |       |       |          |
|-------|-----------|-------|-------|----------|-------|-------|----------|
| 1     | FINSCLDP1 | 126,0 | 534,1 | 67.296,6 | 1,000 | 1,000 | 67.296,6 |
| 2     |           |       |       | 0,0      | 1,000 | 1,000 | 0,0      |
| Total |           |       |       |          |       |       | 67.296,6 |
| Total |           |       |       |          |       |       | 0,0      |

## Instalații electrice

|       |          |       |      |          |       |       |          |
|-------|----------|-------|------|----------|-------|-------|----------|
| 1     | ELSCLDP1 | 126,0 | 96,3 | 12.133,8 | 1,000 | 1,000 | 12.133,8 |
| 2     |          |       |      | 0,0      | 1,000 | 1,000 | 0,0      |
| Total |          |       |      |          |       |       | 12.133,8 |

## Instalații sanitare

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Instalații de încălzire și ventilație

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

## Învelitori

|       |  |  |  |     |       |       |     |
|-------|--|--|--|-----|-------|-------|-----|
| 1     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| 2     |  |  |  | 0,0 | 1,000 | 1,000 | 0,0 |
| Total |  |  |  |     |       |       | 0,0 |

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)      | 209.223,0 |
| TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei/MP)   | 1.660,5   |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)    | 168.728,2 |
| TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei/MP) | 1.339,1   |



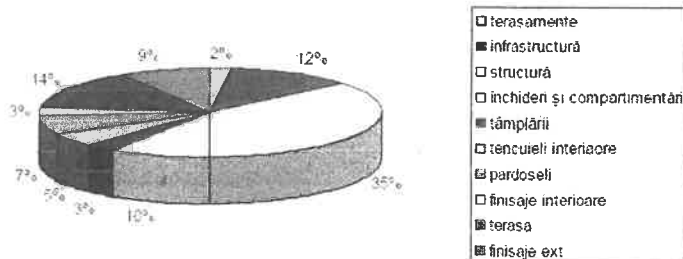
Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

| STABILIREA DEPRECIERII TOTALE                                                                                                                                                        |         |                         |           |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------|-----------|--------|
|                                                                                                                                                                                      |         | Depreciere fizica:      | 43,4%     | 581    |
| *Stabilirea coeficientului de uzura "Estimarea deprecierei fizice si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evalaurii" |         |                         |           |        |
| Grupa constructii:                                                                                                                                                                   | 1       | Constructii             |           |        |
| Subgrupa:                                                                                                                                                                            | 1.1     | Constructii industriale |           |        |
| Cod clasificare:                                                                                                                                                                     | 1.1.1.a |                         |           |        |
| Structura:                                                                                                                                                                           | zidarie |                         |           |        |
| Mediu de folosinta:                                                                                                                                                                  | normal  |                         |           |        |
| Stare tehnica:                                                                                                                                                                       | slaba   |                         |           |        |
| Vechime cladire de evaluat (ani)                                                                                                                                                     | 42      |                         |           |        |
| Incadrare interval uzuri (Anexa 2 din GEV 500 - Tab.1                                                                                                                                |         |                         |           |        |
|                                                                                                                                                                                      |         | varsta (ani)            | uzura (%) |        |
|                                                                                                                                                                                      | minim   | 40                      | 41%       |        |
|                                                                                                                                                                                      | maxim   | 45                      | 47%       |        |
| Grad uzura calculat (%)                                                                                                                                                              |         | 43,4%                   |           |        |
| Depreciere functionala:                                                                                                                                                              |         | 88%                     |           | 667    |
| Depreciere economica:                                                                                                                                                                |         | 0%                      |           | 0      |
| Depreciere totala:                                                                                                                                                                   |         |                         |           | 1.248  |
| VALOAREA CLADIRE                                                                                                                                                                     |         |                         | Lei/mp    | 91     |
|                                                                                                                                                                                      |         |                         | Euro      | 2.372  |
|                                                                                                                                                                                      |         |                         | Lei       | 11.460 |

## NOTA:

In conformitate cu Analiza costului unui obiect de constructie in variante constructive autor Asist. Drd. Ing. Stoian Marina, Universitatea Tehnica Bucuresti, structura costului in ponderea procentuala la nivelul lucrarilor aferente cladirilor pentru structura de baza este de 12%. Aceasta se reflecta pentru situatia analizata intr-o depreciere functionala de 88%. Lucrarile ulterioare efectuate conform Autorizatiei de Construire 233/17.12.2014 de catre PRODMEC SA nu fac obiectul actualei evaluari.

Structura costului în pondere procentuală la nivelul principalelor lucrări aferente clădirii din beton analizată



## Estimarea deprecierei fizice - metoda de calcul a varstei efective

| Componenta       | Sd (mp) | An pif          | Varsta / Vechime (ani) | Contributia componentei la Vef |
|------------------|---------|-----------------|------------------------|--------------------------------|
| cladire initiala | 126,0   | 1980            | 42                     | 42,00                          |
| modernizare 1 -  |         |                 |                        | -                              |
| modernizare 2 -  |         | 0               |                        | -                              |
| Total            | 126,0   | Varsta efectiva |                        | 42,00                          |



Curs valutar utilizat 1EUR= 4,9483

## Rezultate obtinute

|             |            |             |
|-------------|------------|-------------|
| Crib C4=    | 47560 EUR  | 235342 Lei  |
| Crib C5=    | 47560 EUR  | 235342 Lei  |
| Crib C8=    | 16356 EUR  | 80932 Lei   |
| Crib C11=   | 25495 EUR  | 126158 Lei  |
| Crib C16=   | 7771 EUR   | 38454 Lei   |
| Crib C22=   | 36532 EUR  | 180769 Lei  |
| Crib C26=   | 18329 EUR  | 90700 Lei   |
| Crib C27=   | 13695 EUR  | 67765 Lei   |
| Crib C28=   | 60936 EUR  | 301529 Lei  |
| Crib C29=   | 34098 EUR  | 168728 Lei  |
| Crib total= | 213298 EUR | 1055461 Lei |

|             |            |            |
|-------------|------------|------------|
| Crin C4=    | 3.308 EUR  | 15984 Lei  |
| Crin C5=    | 3.308 EUR  | 15984 Lei  |
| Crin C8=    | 3.637 EUR  | 17574 Lei  |
| Crin C11=   | 6.946 EUR  | 33561 Lei  |
| Crin C16=   | 2.117 EUR  | 10230 Lei  |
| Crin C22=   | 3.457 EUR  | 16703 Lei  |
| Crin C26=   | 6.056 EUR  | 29261 Lei  |
| Crin C27=   | 953 EUR    | 4603 Lei   |
| Crin C28=   | 4.239 EUR  | 20480 Lei  |
| Crin C29=   | 2.372 EUR  | 11460 Lei  |
| Crin total= | 29.783 EUR | 143900 Lei |

Vpcost= 29.783 EUR 143.900 Lei

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
BORZA ALEXANDRU



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
BUCUR ȘTEFAN CORNEL